

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 257.724 du 24 octobre 2023

A. 228.650/XV-4.149

En cause : **la société anonyme TRADITION ET HORIZON**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Siham NAJMI et
Ronald FONTEYN, avocats,
rue de Florence 13
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME et
Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 22 juillet 2019, la SA Tradition et Horizon demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2019 "classant comme monument la totalité de l'hôtel particulier sis rue d'Assaut 9 à 1000 Bruxelles" ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 décembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 janvier 2023.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Ronald Fonteyn, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La SA Tradition et Horizon, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue d'Assaut 9, est propriétaire, depuis 1994, de l'immeuble situé à cette adresse et cadastré section B, n° 1035B.

Au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement.

La parcelle se situe à l'intérieur de la première enceinte de Bruxelles, à 150 mètres du porche de la cathédrale Saints Michel et Gudule et à 500 mètres de la Grand-Place.

Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique – Bruxelles - Pentagone pour ses intérêts artistique, esthétique, historique et urbanistique.



2. Le 16 juin 1994, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte un premier arrêté classant la totalité de cet immeuble comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique.

Par son arrêt n° 83.206 du 28 octobre 1999, le Conseil d'État, saisi par la SA Tradition et Horizon et par la SA « Codumé », annule l'arrêté de classement du 16 juin 1994, pour la raison suivante :

« Considérant que la critique formulée par le moyen porte notamment sur l'avis de la commission visé à la dernière phrase du passage cité ci-avant ; qu'en l'espèce, la seule réunion de la commission dont il est fait état au dossier postérieurement à l'avis de la députation permanente est celle du 16 juin 1993 ; que la date du 28 septembre 1993 que le préambule de l'arrêté attaqué indique comme étant celle de l'avis de la commission est celle de la lettre adressée au gouvernement par le président et le secrétaire de la commission, lettre qui se réfère à cette réunion du 16 juin ; qu'au cours de la réunion du 16 juin, seule est relatée, en néerlandais uniquement, au procès-verbal une communication d'un membre de la commission apportant certains éléments en fonction desquels l'avis de celle-ci

devra être affiné, sans qu'il soit fait aucune allusion aux observations formulées au cours de l'instruction du dossier par les propriétaires et par la députation permanente ; que tant en raison de son contenu que de la langue dans laquelle il est rédigé, ce document ne peut être considéré comme un "avis motivé" correspondant à ce que la loi prescrit ; que le moyen est fondé ; [...]. ».

3. Le 1^{er} septembre 2016, la direction des monuments et sites transmet au ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale une proposition d'arrêté entamant la procédure de classement comme monument de la totalité de l'hôtel particulier sis rue d'Assaut 9, à Bruxelles.

La note du 1^{er} septembre 2016, qui énonce les motifs justifiant l'ouverture de la procédure de classement, est accompagnée d'un dossier iconographique, d'un article de Xavier Duquenne, intitulé « les interventions de l'architecte Dewez pour trois hôtels à Bruxelles vers 1770-1776 », ainsi que d'un rapport de l'association sans but lucratif Recherches et prospections archéologiques, remis le 16 novembre 2015.

4. Par un arrêté du 23 mars 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide d'entamer la procédure de classement comme monument, en raison de son intérêt historique, artistique et archéologique, de la totalité de l'hôtel particulier sis rue d'Assaut 9, à Bruxelles, formé du corps d'habitation principal à front de rue (A), d'une annexe en bordure occidentale de la parcelle (B) et d'une annexe à galerie ouverte en fond de parcelle (C).

À l'arrêté du 23 mars 2017, sont annexés une notice décrivant le bien et son intérêt ainsi qu'un plan délimitant la zone de protection tracée autour du bâtiment.

Cet arrêté est publié par mention au *Moniteur belge* du 20 avril 2017 (2^{ème} édition).

5. Le 7 avril 2017, la direction des monuments et sites notifie l'arrêté à la SA Tradition et Horizon. L'arrêté est également notifié à cette date au fonctionnaire délégué, à la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) et au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles.

6. Par une lettre du 19 mai 2017, la SA Tradition et Horizon communique ses observations au sujet de l'ouverture de la procédure de classement. Elle joint à son courrier un rapport réalisé par le bureau d'architectes Archi2000 afin d'étayer sa contestation de l'intérêt du bien.

7. Par un courrier du 23 janvier 2018 qui retrace les antécédents de la procédure, la direction des monuments et sites demande l’avis de la CRMS.

8. Le 28 février 2018, le président et le secrétaire de la CRMS communiquent l’avis que la Commission a émis au cours de sa séance du 21 février 2018 et qui est favorable au classement de l’hôtel particulier.

Elle conclut son analyse de l’intérêt du bien en énonçant ce qui suit :

« Au vu de toutes ces raisons, la CRMS émet un avis favorable sur la clôture d’enquête de la procédure de classement. Elle précise également que l’état “délabré” dans lequel serait le bien n’est, de manière générale, pas si avancé que prétendu. La CRMS ajoute que l’hôtel de maître, malgré quelques ajouts malheureux récents à l’arrière du volume principal perturbant la lisibilité générale, a conservé son ordonnancement d’origine. Ces derniers ajouts sont par ailleurs facilement réversibles et démontables. La CRMS confirme tout l’intérêt patrimonial de ce bien exceptionnel. Malgré le contexte urbain modifié, cet hôtel particulier est un témoin remarquable et rare de l’histoire de l’architecture bruxelloise ».

9. Le 28 mars 2019, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme monument la totalité de l’hôtel particulier sis rue d’Assaut 9, à Bruxelles. Il s’agit de l’acte attaqué, qui est ainsi rédigé :

« Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale classant comme monument la totalité de l’hôtel particulier sis rue d’assaut 9 à Bruxelles

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l’aménagement du territoire (CoBAT), articles 226 et 228,

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 23 mars 2017 entamant la procédure de classement comme monument de la totalité de l’hôtel particulier sis rue d’Assaut à Bruxelles ;

Vu la demande d’avis au collège des Bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles ;

Vu la notification de l’arrêté entamant la procédure de classement au propriétaire le 7 avril 2017 ;

Vu le courrier du propriétaire, Tradition et Horizon S.A., du 19 mai 2017 ;

Vu l’avis favorable de la commission royale des monuments et des sites (CRMS) émis en séance du 21 février 2018 ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles n’a pas émis d’avis dans le délai prévu par l’article 225, § 1^{er}, du CoBAT ;

Considérant que le propriétaire a fait connaître ses observations dans le délai prévu par l’article 224 du CoBAT, et que celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- le propriétaire a contacté début 2014 les autorités de la ville de Bruxelles pour présenter un projet de démolition-reconstruction des immeubles situés rue d'Assaut, 9-11 pour la création d'un équipement d'intérêt collectif (auditoires et logements pour étudiants pour la KUL, située au n° 18 de la même rue) ;
- cet ancien hôtel particulier a fait l'objet de l'arrêté de classement en totalité par l'arrêté du Gouvernement du 16 juin 1994, annulé par arrêt du Conseil d'État du 26 octobre 1999 en raison de la méconnaissance d'une formalité substantielle, à savoir l'absence d'un avis motivé de la CRMS ;
- pour le propriétaire, l'absence de l'entame d'une nouvelle procédure de classement durant 14 ans à la suite de l'annulation par arrêt du Conseil d'État du 26 octobre 1999, constitue une preuve du peu d'intérêt à la préservation de l'immeuble de la part des autorités compétentes ;
- la commande par la direction des monuments et sites (DMS) en 2014 d'une étude archéologique sur base de l'art. 245 du CoBAT (archéologie préventive permettant l'insertion de clauses archéologiques dans les permis d'urbanisme) serait un indice complémentaire du peu d'intérêt à la préservation du bien ;
- cette étude archéologique établie en 2015 par l'asbl Recherches et Prospection archéologique évoque la complexité du bâti, la valeur patrimoniale de l'ensemble et précise que "dans le cadre d'une reconstruction totale de la parcelle, il est indispensable qu'une fouille préventive du sous-sol soit prévue" ;
- le propriétaire souligne qu'à aucun moment lors des différents contacts et visites, il ne fut question de la part de la DMS d'un projet de classement du bien ;
- alors que la société a sollicité une réunion avec la DMS dès fin 2016 et début 2017 au sujet des suites à donner à l'étude archéologique et à la finalisation d'un dossier de demande de permis, ce n'est qu'après la décision du gouvernement d'entamer la procédure de classement qu'une date a été fixée ;
- le propriétaire constate donc que cette procédure n'a été initiée qu'au moment où il a entamé une démarche qu'il a souhaité[e] proactive et constructive à l'égard des autorités ;
- il note que les pouvoirs publics n'ont pas été, par le passé, particulièrement sensibles aux qualités patrimoniales de cet îlot et des îlots environnants, ayant autorisé la démolition de la grande majorité de l'îlot et des numéros pairs de la rue d'Assaut lors de son élargissement ;
- la transformation de la rue d'Assaut n'a jamais été dans le sens d'une préservation et mise en valeur de l'immeuble, concentrant une grande fréquentation (voitures, bus et camions) encore accentuée récemment lors de la mise en place de la zone piétonne au centre-ville, la rue d'Assaut étant l'un des deux axes de pénétration prévu[s] dans le plan de circulation ;
- le propriétaire produit une note réalisée par le bureau d'architectes Archi 2000, très critique à l'égard des arguments avancés justifiant l'intérêt patrimonial du bien dans l'annexe I de l'arrêté du 23 mars 2017 en ce que :
 - la description du bien n'est pas conforme à la réalité car elle ne tient aucunement compte de son état de délabrement ce qui rend sa rénovation hypothétique ;
 - le bien ne présente pas l'intérêt patrimonial allégué, notamment en ce qui concerne l'intervention de l'architecte L-B. Dewez limitée à des éléments particuliers sans vision d'ensemble ;
 - la procédure de classement serait de nature à paralyser tout projet futur sur la parcelle ;
 - l'étude archéologique réalisée à la demande de la direction des monuments et sites en 2015 avait pour but de documenter le bien dans le cadre d'une démarche d'archéologie préventive (article 245 du CoBAT), et ce avant un projet de démolition dès lors approuvé implicitement ;
 - les traces architecturales multiples qui renvoient aux différentes phases d'évolution du bien au cours des siècles s'inscrivent dans un ensemble fort hétéroclite, dont la gestion ou l'intégration ultérieure est particulièrement hasardeuse sauf à considérer que des mises à jour doivent être

- impérativement pérennisées ce qui à terme bloque toute utilisation du bâti pour une autre utilisation que d'être un témoin historique ;
- la lecture de l'hôtel particulier dans son environnement actuel est devenue "improbable" en raison du saccage urbanistique que ce dernier a subi au cours des années (configuration hétéroclite, problèmes d'échelles, modification de la structure de l'îlot) ;

Considérant que ces observations peuvent être rencontrées comme suit :

- le choix du moment et de l'opportunité d'entamer la procédure de classement d'un bien relève du pouvoir d'appréciation du gouvernement ; il ne peut être déduit de l'absence de suivi après l'annulation par le Conseil d'État de l'arrêté du 16 juin 1994 que le bien aurait perdu toute valeur patrimoniale ;
- l'intention exprimée auprès des autorités de solliciter la démolition d'un bien ne préjuge pas de l'autorisation finale d'accorder cette autorisation ;
- c'est en raison du projet de démolition du bien exprimé par le propriétaire début 2014 qu'une étude archéologique a été sollicitée par la direction des monuments et sites afin de le documenter anticipativement dans le cadre de l'application de l'art. 245 du CoBAT ;
- si l'étude archéologique réalisée par l'asbl Recherches et Prospections archéologiques (2015) a bien été faite sur base de l'art. 245 du CoBAT (démarche d'archéologie préventive), réservée en principe aux hypothèses de demande de permis d'urbanisme, on ne peut implicitement en déduire *de facto* l'autorisation d'une éventuelle démolition ;
- les découvertes et conclusions de cette étude ont permis de documenter le bien, de mieux le comprendre, d'en retracer l'histoire, d'en cerner les parties remarquables et, en conséquence, d'en confirmer et préciser la valeur, s'avérant exceptionnelle ;
- c'est à la suite des conclusions de cette étude archéologique relevant la valeur exceptionnelle du bien, dont le caractère remarquable avait déjà motivé la prise d'un arrêté de classement le 16 juin 1994, que la direction des monuments et sites a proposé que soit entamée une nouvelle procédure de classement ;
- le contexte urbanistique de l'immeuble, bien qu'altéré ne peut justifier de passer outre la valeur intrinsèque du bien telle que décrite, contextualisée, précisée et motivée dans l'annexe I du présent arrêté ;
- l'emplacement de l'immeuble aux abords de la rue d'Assaut, axe d'accès important vers le centre de Bruxelles, ne remet pas en cause sa conservation mais pourrait, au contraire, susciter une affectation adaptée ;
- les critères de base à prendre en considération pour déterminer la valeur patrimoniale d'un bien sont sa qualité architecturale et artistique intrinsèque mais aussi sa valeur historique, identitaire et archéologique, autant d'intérêts que rassemble l'hôtel particulier et qui sont décrits contextualisés, précisés et motivés dans l'annexe I du présent arrêté et peuvent être résumés comme suit :
 - le bien se situe aux abords de la rue d'Assaut, axe important dans l'histoire urbanistique de Bruxelles,
 - le bien est l'un des derniers témoins du bâti ancien de cette artère ;
 - les études archéologique et dendrochronologique ont déterminé que les parties les plus anciennes remontent aux XIV^e-XV^e siècles et que durant le troisième quart du XVII^e siècle deux corps annexes viennent s'adjoindre au volume principal à front de rue, l'ensemble définissant une cour fermée ;
 - la parcelle et ses différents corps de bâtiments apparaissent sur les plus anciens relevés et cartes de Bruxelles dès le XVI^e siècle, ce qui confirme la destination des différents corps de bâtiments ;
 - ces éléments attestent que le bien fait partie des rares témoins de l'architecture privée bruxelloise antérieure à 1700, une grande partie de ce bâti ayant été détruit lors du bombardement de 1695 orchestré par le maréchal de Villeroy ;

- les travaux de transformation (façade et aménagements décoratifs intérieurs) réalisés au XVIII^e siècle relevant du néoclassicisme tardif ont été exécutés par le célèbre architecte de la cour Laurent-Benoît Dewez notamment reconnu pour avoir introduit le néoclassicisme dans les Pays-Bas autrichiens ;
- les aménagements décoratifs extérieurs et intérieurs attribués à L.-B. Dewez - notamment l'escalier monumental d'une esthétique remarquable et l'un des rares exemplaires conservés à Bruxelles - possèdent toutes les caractéristiques de style de cet architecte et participent à la haute valeur patrimoniale du bien ;
- l'intervention de Dewez a été documentée et confirmée par le spécialiste de cet architecte, X. Duquenne, dans un article publié en mars 2018, qui estime le bien "tout à fait dans le goût et la qualité de l'architecte Dewez" et conclut qu'il mérite une protection légale,
- les éléments de décor du XVIII^e siècle, complété par d'autres exécutés au XIX^e siècle, permettent de retracer l'évolution des goûts de la bourgeoisie durant ces périodes ;
- en fond de parcelle, la galerie à arcs cintrés appartient à une typologie relativement courante pour les édifices d'une certaine importance dans les anciens Pays-Bas méridionaux du XVII^e siècle mais seuls de rares exemples sont aujourd'hui conservés à Bruxelles ;
- de par sa valeur archéologique en tant que vestige matériel de l'Ancien Régime, le bien contribue à la connaissance des techniques constructives de cette période ;
- le classement du bien ne met nullement en cause la possibilité de l'adapter car sa configuration reste adaptable à diverses affectations, pour autant que soient respectés les éléments qui participent à son intérêt patrimonial ;
- les ajouts encombrant la cour intérieure et perturbant la lisibilité de l'hôtel particulier sont explicitement exclus du classement et sont facilement réversibles et démontables ;
- le classement du bien, s'il impose certaines contraintes, ouvre également le droit à des subventions pour les travaux de restauration et de mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables qui à terme revaloriseront le bien ;

Considérant que la CRMS rappelle et confirme l'intérêt du bien décrit dans l'annexe I de l'arrêté du 23 mars 2017 ;

Considérant qu'elle précise en outre que:

- l'état "délabré" dans lequel serait le bien n'est, de manière générale, pas si avancé que prétendu ;
- l'hôtel de maître, malgré quelques ajouts malheureux récents à l'arrière du volume principal perturbant la lisibilité générale a conservé son ordonnancement d'origine et que ces derniers ajouts sont par ailleurs facilement réversibles et démontables ;
- l'intérêt patrimonial de ce bien est exceptionnel et, malgré le contexte urbain modifié, cet hôtel particulier est un témoin remarquable et rare de l'histoire de l'architecture bruxelloise ;

Sur la proposition du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Monuments et Sites,

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Est classée comme monument, en raison de son intérêt historique, artistique et archéologique précisé dans l'annexe I faisant partie intégrante du présent arrêté, la totalité de l'hôtel particulier sis rue d'Assaut 9 à Bruxelles formé du corps d'habitation principal à front de rue (A), d'une annexe en bordure

occidentale de la parcelle (B) et d'une annexe à galerie ouverte en fond de parcelle (C), tels que délimitée sur le plan en annexe II faisant partie intégrante du présent arrêté.

Le bien est connu au cadastre de Bruxelles, 2^e division, section B, 5^e feuille, parcelle n° 1035B.

Art. 2. La zone de protection relative au monument décrit dans l'article 1^{er} comprend l'ensemble des parcelles et des voiries ainsi que les parties de parcelles et de voiries reprises dans le périmètre délimité sur le plan figurant à l'annexe II du présent arrêté.

Art. 3. Le Ministre qui a les Monuments et Sites dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. [...] ».

« Annexe I à l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale classant comme monument la totalité de l'hôtel particulier sis rue d'assaut 9 à Bruxelles

Réf. cadastrale : Bruxelles, 2^e division, section B, 5^e feuille, parcelle n° 1035B.

Description sommaire.

Situé au n° 9 de la rue d'Assaut, au cœur du centre historique de la ville de Bruxelles, la parcelle est bâtie de trois volumes implantés en U, formant une cour fermée : un volume principal composé de deux corps accolés, parallèles à la rue avec, à l'arrière, une courte aile en retour d'équerre (A) ; un corps annexe en bordure occidentale de parcelle et prolongeant l'aile du corps principal (B) ; un second corps annexe en équerre au précédent, en fond de parcelle (C).

Les trois volumes (A, B et C) définissant une cour intérieure ont été construits entre le XIV^e-XV^e siècle et le dernier quart du XVII^e siècle. Un quatrième corps (annexe) de deux niveaux, construits en 1862, longe le mitoyen oriental entre le volume avant et le volume en fond de parcelle, réduisant fortement l'ancienne cour (Croquis d'arpentage, Bruxelles, Ministère des Finances, octobre 1862). Il ne présente pas d'intérêt particulier et ne fait pas partie du classement.

Durant le troisième quart du XVIII^e siècle, la bâtisse subit des travaux et modifications qui la mettent au goût du jour. À hauteur du corps principal notamment la façade à rue est reconstruite, certains murs intérieurs sont démolis, d'autres ajoutés et des éléments décoratifs sont adjoints. Cette phase d'aménagement est très vraisemblablement due à l'architecte Laurent-Benoît Dewez ou à son entrepreneur, Joseph Philippart, à l'époque propriétaire du bien¹.

La datation des différents volumes occupant la parcelle a été déterminée par l'étude du bâti réalisée de mars à mai 2015 à la demande de la Direction des Monuments et Sites par l'asbl Recherches et prospections archéologiques.

A. Volume principal à front de rue

Le corps principal à front de rue consiste en un ancien hôtel particulier à la façade de style classique tardif d'influence Louis XVI, qui formait autrefois un ensemble symétrique avec le n° 7 (à droite), démoli en 1909. Selon X Duquenne, ces deux immeubles auraient à l'origine totalisé douze travées : les deux travées gauches

¹ Archives de l'État en Région de Bruxelles, Greffes scabinaux de l'arrondissement de Bruxelles, 7286/2, adjudication en Chambre d'Uccle les 28.09 et 26.10.1773, Notariat, 18556, notaire G. Waersegers, 02.11.1773 ; 6797, notaire F. Jacobi, 13.11.1773 avec emprunt le 11.12.1773.

du n° 9 auraient en effet été supprimées vers le milieu du XIX^e siècle². Le n° 9 est composé d'un sous-sol, de trois niveaux hors sol et d'un niveau de combles à surcroît.

La bâtisse, érigée entre des maçonneries mitoyennes relevant du XIV-XV^e siècle (briques de grand calibre caractéristiques de cette période), est définie par deux corps de bâtiment accolés qui communiquent entre eux : un côté cour (le plus ancien) et un côté rue. Cette division est encore visible en toiture et dans le niveau de cave.

Alignant quatre travées sur un soubassement en pierre blanche, la façade à rue, enduite et peinte, compte trois niveaux de fenêtres rectangulaires de taille dégressive. Les fenêtres à encadrement mouluré et linteau droit ont été modifiées au rez-de-chaussée en 1861 (AVB/TP 6913). Aux étages, elles sont frappées d'une clé, celles du premier ornées de feuillages ; elles sont surmontées d'un entablement au deuxième. À hauteur de la troisième travée en partant de la gauche, le portail cintré et mouluré est frappé d'une clé semblable à celles du premier étage (disque dans les écoinçons). Ce portail est accosté de légers pilastres supportant les consoles du balcon du niveau supérieur. Ce balcon est précédé d'un garde-corps en fer forgé au décor caractéristique particulièrement délicat (similaire à ceux des hôtels du XVIII^e siècle de la rue Ducale). Les fenêtres du premier étage, séparées les unes des autres par une guirlande de fleurs sont, elles, munies d'une barre d'appui en fer forgé. La façade est enfin surlignée d'une corniche à moulures rectilignes, ornée d'une simple frise de denticules. Au-dessus de la corniche, trois lucarnes (l'axiale cintrée) éclairent les combles.

Côté cour, la façade-pignon arrière du volume principal est de style traditionnel (époque Ancien Régime), en briques et pierres blanches apparentes, et ponctuées de remarquables ancras en fleur de lys. Aux étages, elle est percée de grandes baies (quatre pour chaque niveau) qui correspondent aux niveaux inférieurs d'aujourd'hui. Au niveau des combles, le pignon (qui couvre trois travées) est ajouré de trois fenêtres quadrangulaires encadrant une baie cintrée.

L'intérieur du corps principal tel qu'il se présente aujourd'hui résulte principalement des aménagements réalisés durant le troisième quart du XVIII^e siècle (démolition de certains murs, ajout de cloisons, d'un ensemble décoratif et de coffres de cheminées).

Au rez-de-chaussée, un large couloir carrossable traversant divise le niveau de façon asymétrique. Le côté ouest (sur la droite en entrant) est composé de deux petites pièces surélevées d'une marche, de part et d'autre d'un exceptionnel et monumental escalier en bois de style Louis XVI (XVIII^e siècle). Cet ample escalier à volées droites à larges marches possède un départ habilement sculpté de motifs végétaux et volutes ainsi qu'une rampe dont les délicates balustres alternent avec des panneaux ajourés. La cage d'escalier est éclairée par le haut grâce à une verrière posée au travers du plancher des combles. La petite pièce avant servait probablement de parloir et conserve une cheminée intéressante dans l'angle ouest.

De l'autre côté du passage carrossable (à gauche en entrant) se trouvent deux grandes pièces, la pièce côté cour étant ouverte vers l'annexe construite en 1862 (mur démoli). Cette pièce côté cour est munie d'un plafond stuqué composé de poutres apparentes avec, entre celles-ci, un décor mélangeant le végétal et la géométrie, rythmé par des caissons. Ce décor peut être stylistiquement daté,

² Duquenne X, "Les interventions de l'architecte Dewez pour trois hôtels à Bruxelles vers 1770-1776", Demeures historiques et Jardins, 197, mars 2018, p. 11. Il faut par ailleurs souligner que l'étude du bâti réalisée en 2015 par l'asbl Recherches et prospections archéologiques n'a pas confirmé le fait que l'immeuble sis au n° 9 présentait à l'origine six, et non quatre travées.

comme l'escalier monumental, du XVIII^e siècle. Il est probable que le plafond de la pièce côté rue, actuellement recouvert d'un faux-plafond, cache un décor similaire.

Au premier étage, l'escalier monumental aboutit sur un palier desservant trois grandes pièces dont le sol est formé de larges planches en chêne. Ces pièces sont décorées de cheminées, de stucs et de boiseries (décor en relief formé notamment de médaillons, de bottes de palme, de guirlande végétale, de formes géométriques et de disques floraux). Ces éléments de décor caractéristiques du style classique se sont ajoutés à l'ensemble durant le XIX^e siècle.

Le deuxième étage reproduit du plan du premier ; le plafond y est cependant moins élevé. Les pièces principales sont munies de cheminées. Ici, les murs ne sont pas décorés de boiseries mais plusieurs présentent un soubassement peint de rectangle en trompe-l'œil, rappelant les soubassements en bois des pièces de l'étage inférieur.

Les différentes cheminées sont soit en marbre de différentes couleurs, soit en bois.

Le bâtiment est couvert d'une double toiture correspondant aux deux corps de bâtiment accolés. Au nord, la toiture du volume côté rue est un comble à surcroît dont la charpente comprend trois fermes. Cette charpente est datée de la seconde moitié du XIX^e siècle, avec l'utilisation partielle de bois de réemploi du XVII^e siècle (principalement les bois des portiques inférieurs).

Au sud, la toiture du volume arrière est de forme complexe et reprend une typologie caractéristique des XVII^e et XVIII^e siècles. Elle présente un axe est-ouest porté par trois fermes asymétriques ; un faîtage nord-sud y est adjoint pour permettre de couvrir le rampant du pignon arrière. Une avancée nord-sud, côté ouest, couvre une courte aile en équerre. Cette portion de toiture aux pans asymétriques est portée par une demi-ferme et une ferme incomplète ; elle inclut, au nord, la verrière qui éclaire la cage d'escalier principale.

L'analyse dendrochronologique (Weitz A., juin 2015) a permis de dater les chênes utilisés pour les charpentes du XVII^e-XVIII^e siècle : ils ont été abattus en 1675-1676.

Sous les deux corps du volume principal se développent des caves voûtées communicantes, qui ont été progressivement aménagées les unes après les autres, entre les XIV^e-XVI^e siècles et le troisième quart du XVII^e siècle. Elles sont accessibles depuis un escalier situé dans le prolongement du monumental escalier en chêne du XVIII^e siècle. La grande cave voûtée côté nord était également autrefois accessible depuis la rue via un escalier (encore conservé).

B. Corps annexe en bordure occidentale de la parcelle

Le corps occidental en bordure de parcelle (B) est venu s'accoler, légèrement en retrait, à l'aile en retour d'équerre ouest du corps principal durant le troisième quart du XVII^e siècle. Sa façade-gouttereau, côté cour, est en harmonie avec le style de la façade-pignon arrière du corps principal. Il se développe sur deux niveaux hors-sol sous comble et sur un sous-sol.

Au sous-sol, il y a deux caves voûtées en enfilade : une petite au sud et une plus longue au nord dans laquelle se trouve un escalier d'accès.

Le rez-de-chaussée se compose de trois pièces en enfilade. La première pièce est décorée d'un plafond stuqué et d'une cheminée en marbre (XIX^e siècle). La pièce suivante, plus haute d'une marche, permet l'accès aux caves. La troisième, plus petite, garde les traces au plafond d'une ancienne cheminée. L'étage se compose

de deux pièces, dont l'une s'ouvre sur le corps annexe en fond de parcelle et dessert l'étage supérieur par une petite cage d'escalier.

Le comble à surcroît, éclairé de trois lucarnes à croupe, comporte une charpente homogène composée de six fermes numérotées, dont la typologie est caractéristique des XVI^e et XVII^e siècles. L'analyse dendrochronologique (Weitz A., juin 2015) a permis de dater les chênes utilisés pour les charpentes : ils ont été abattus en 1675-1676.

C. Corps annexe à galerie ouverte en fond de parcelle

Le troisième corps en fond de parcelle a, lui aussi, été construit durant le troisième quart du XVII^e siècle, très peu de temps après les autres corps. Il se compose au rez-de-chaussée d'une galerie ouverte vers la cour et d'un étage largement vitré, couvert d'un toit en tôle à simple pente récent.

La galerie du rez-de-chaussée est ouverte par quatre arcs en plein cintre en pierre bleue, soutenus par trois colonnes légèrement renflées du bas et deux colonnes engagées aux extrémités du corps, à chapiteau toscan. Une marque de tâcheron de tailleur de pierre retrouvée sur l'une des arcades est attribuée à Arnould Wincqz (? - Feluy 03.12.1667), artisan actif vers le milieu du XVII^e siècle.

À cheval sur les deux corps annexes (le corps occidental et le corps en fond de parcelle) est posé un escalier en bois, ceinturé par deux cloisons, aménagé au XVIII^e siècle. C'est un escalier moitié-tournant avec marches d'angle, dont la main courante décrit le même profil que l'escalier monumental (pour installer cet escalier la façade de l'annexe ouest a été amputée d'une travée).

Intérêt présenté par le bien selon les critères définis à l'article 206, 1^o, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Intérêt historique :

L'hôtel particulier se situe dans le cœur historique du Pentagone, aux abords de la rue d'Assaut, axe important dans l'histoire urbanistique de Bruxelles. Les origines de cette artère sont particulièrement anciennes puisqu'elles remontent au Haut Moyen Age. Anciennement, elle bordait le côté sud du couvent des Sœurs Augustines qui, 250 ans après avoir été saccagé en 1356, devient le couvent de Berlaimont, lui-même démoli en 1798. À sa place sont construits des immeubles dont l'hôtel de Berghes démoli en 1810.

Le n° 9 de la rue d'Assaut est, avec le n° 11, à gauche, un des derniers témoins du bâti ancien de l'artère. La rectification du tracé de cette dernière, en 1976 a en effet entraîné la démolition de toutes les maisons anciennes côté pair (nord).

Les études archéologique et dendrochronologique réalisées à la demande de la direction des monuments et sites ont permis de déterminer que les parties les plus anciennes de la bâtisse remontent aux XIV^e-XV^e siècles. Durant le troisième quart du XVII^e siècle, deux corps annexes viennent s'adjoindre au volume principal à front de rue, l'ensemble définissant une cour fermée.

La parcelle est parfaitement reconnaissable sur les cartes et relevés anciens de Bruxelles où elle apparaît dès le XVI^e siècle (De Deventer, J, Bruxelles et ses environs, ca. 1550 ; Braun, G., Hogenberg, F, Bruxella urbs aulicorum frequentia..., 1572 ; J Blaeu, Bruxella, 1649 ; M de Tailly, Bruxella nobilissima Brabantiae civitas, 1640 ; L. A. Dupuis, Plan topographique de la ville de Bruxelles et de ses environs, 1777). Sur le premier plan parcellaire de la ville de Bruxelles levé en 1774 par Pierre Lefebvre d'Archambault, les trois corps de bâtiments disposés en "U" sont également parfaitement identifiables.

Si l'on se réfère au plan intitulé *Bruxella Nobilissima Brabantiae Civitas* et réalisé vers 1695-1700 par J. Laboureur et J. Vander Baren, on constate que la rue d'Assaut se situe hors de la zone détruite au cours du bombardement du centre de Bruxelles orchestré par le maréchal de Villeroy en 1695 (la zone touchée est le côté opposé de l'îlot de la parcelle occupée par l'actuel n° 9 (AVB, Plans et Cartes de Bruxelles, n° 7). Cet événement eut des conséquences majeures dans l'histoire urbanistique de la ville puisque près de 4.000 maisons, soit le tiers de la surface, bâti à l'époque, furent détruites en 48 heures par les incendies. Epargné par les bombardements et conservé jusqu'à nos jours, l'hôtel de la rue d'Assaut fait partie des rares témoins de l'architecture privée bruxelloise antérieure à 1700.

Au XVIII^e siècle, l'immeuble subit quelques travaux qui le transforment en hôtel particulier, selon les goûts de l'époque. D'après les sources archivistiques, il est alors la propriété d'un dénommé Joseph Philippart qui l'a acquis en 1773³ (en même temps que le n° 7 voisin, aujourd'hui démoli). J. Philippart, qui comptait parmi les principaux entrepreneurs de bâtiment de la ville de Bruxelles, avait été admis à la bourgeoisie à Bruxelles en 1760, et avait été reçu en 1776 maître maçon à la corporation des Quatre Couronnés réunissant des métiers liés à la construction. Les sources renseignent également qu'un an après son acquisition, J. Philippart fait savoir auprès des États de Brabant qu'il souhaite modifier la façade⁴. On peut croire que les travaux ont été mis à exécution dans la foulée, soit au plus tard en 1776, et qu'ils ont été exécutés par l'architecte Laurent-Benoît Dewez, que J. Philippart connaissait très bien puisqu'il travailla pour lui à l'occasion de vastes chantiers, au moins à partir de 1769.

Intérêt artistique :

L'ensemble des bâtisses occupant la parcelle de la rue d'Assaut constituent des témoins remarquables de l'architecture privée de l'Ancien Régime à Bruxelles, avec une première phase de construction remontant aux XIV^e-XV^e siècles et des aménagements remarquables entrepris à la fin du XVIII^e siècle.

La transformation (extérieure et intérieure) de l'hôtel au XVIII^e siècle relève du classicisme tardif soit la dernière phase du style Louis XVI à Bruxelles qui débute avec la construction de la place des Martyrs (1775) et connaît son apogée dans la réalisation de la Place Royale (1775-1782).

Durant la période néoclassique, entre les années 1760-1780 et les années 1830, l'architecture de la ville de Bruxelles se métamorphose radicalement. L'augmentation de la population nécessite la construction de plusieurs milliers d'habitations, mais c'est le développement de l'urbanisme et le changement du goût qui expliquent la disparition des façades-pignon au profit de façades sous corniche formant des enfilades homogènes. Les édifices publics empruntent beaucoup à l'esthétique antique. Tout cela témoigne de l'accession de Bruxelles au rang de métropole européenne.

Le langage stylistique de la façade de l'hôtel de la rue d'Assaut est propre aux réalisations les plus réussies du néoclassicisme à Bruxelles. On peut notamment la rapprocher des façades des hôtels particuliers de la rue Ducale n°s 9, 33 et 43 (Quartier Royal), tous trois du dernier quart du XVIII^e siècle.

L'intérêt de cet immeuble se voit en outre renforcé par le fait que cette façade et les travaux intérieurs exécutés au XVIII^e siècle aient été réalisés par l'architecte

³ Archives de l'État en Région de Bruxelles, Greffes scabinaux de l'arrondissement de Bruxelles, 7286/2, adjudication en Chambre d'Uccle les 28.09 et 26.10.1773 ; Notariat, 18556, notaire G. Waersegers, 02.11.1773 ; 6797, notaire F. Jacobi, 13.11.1773 avec emprunt le 11.12.1773

⁴ Archives de l'État en Région de Bruxelles, Chambre des Tonlieux de Bruxelles, 226, enregistrement du 19.05.1774 de l'autorisation du 28.04 précédent

Laurent-Benoît Dewez (1731-1812). Connu pour avoir introduit le néoclassicisme dans les Pays-Bas autrichiens, Dewez est architecte de la Cour de 1766 à 1780, une fonction qui renforce sa notoriété dans le milieu aristocratique et l'amène à réaliser de nombreuses commandes de prestige. À Bruxelles, Dewez a également été chargé de la redécoration et de la transformation de plusieurs hôtels particuliers, comme celui du duc d'Ursel, Louis de Vaux et du comte de Mérode Deynze. Dewez est également chargé, vers 1760-1780, de la transformation de l'ancien hôtel du baron de Gottignies sis rue du Chêne n° 8, dont la façade néoclassique enduite a disparu en 1958 à l'occasion de la rénovation par la ville de Bruxelles (cliché KIK-IRPA A029723).

La façade et les décors intérieurs du XVIII^e siècle de l'hôtel de la rue du Chêne ont été attribués avec certitude à l'architecte L.-B. Dewez par X. Duquenne (l'ancien hôtel de Gottignies à Bruxelles (étude inédite), 18.05.2015 et article publié en mars 2018 dans Demeures historiques et Jardins). À l'instar de l'ancienne façade néoclassique de l'hôtel de Gottignies, la façade de l'hôtel de la rue d'Assaut possède toutes les caractéristiques du style de Dewez. On peut en outre reconnaître la signature de l'architecte sur la façade de la rue d'Assaut dans l'un des détails décoratifs : les deux consoles qui soutiennent le balcon présentent trois gouttes dont la médiane est un peu plus grande. Il s'agit d'un rappel très rare du style baroque (Dewez reste fidèle à la sensibilité baroque dans ses motifs décoratifs) que l'on retrouve dans plusieurs des plans signés du même architecte, notamment à son habitation personnelle rue de Laeken (n° 73).

Les plafonds stuqués de l'ancien hôtel de Gottignies (AGR, Collection des plans de Laurent-Benoît Dewez, microfilm 3002: vol. 13, dessin n° 468) sont également similaires au plafond du rez-de-chaussée du volume à front de rue de la rue d'Assaut (caissons rectangulaires ornés de roses inscrites dans des formes géométriques, feuilles d'acanthes, gouttes). Cette similitude permet de confirmer l'attribution des travaux à Dewez, tout comme le départ sculpté du monumental escalier Louis XVI, qui est similaire à celui de l'abbaye de Dieleghem (L.-B. Dewez, ca. 1778). Témoin du talent des ébénistes du XVIII^e siècle, cet escalier constitue l'un des plus beaux exemplaires conservés à Bruxelles. D'une esthétique et d'une ampleur remarquables, il confirme le caractère bourgeois, affiché en façade, de la bâtisse.

Avec son ensemble décoratif intérieur (plafonds stuqués, cheminées, stucs, boiseries et peintures) du XVIII^e siècle, complété au XIX^e, l'hôtel particulier regroupe différents éléments de décor permettant de retracer l'évolution des goûts de la bourgeoisie bruxelloise durant ces périodes.

En fond de parcelle, la galerie à arcs cintrés en pierre bleue porte la marque de tâcheron de tailleur de pierre Arnould Wincqz (?-1667). C'est la première fois que l'on retrouve la marque de ce tailleur actif vers le milieu du XVII^e siècle sur un monument en Région bruxelloise. A. Wincqz fait partie des premiers représentants significatifs d'une famille de marchands et tailleurs de pierre prospère, installée dans la région de Feluy dans la première moitié du XVII^e siècle et qui est notamment renommée pour être à l'origine, au XVIII^e siècle, de l'extraction et de l'exploitation de la pierre de Soignies.

Cette galerie appartient à une typologie relativement courante pour les cours des édifices d'une certaine importance dans les anciens Pays-Bas méridionaux. Cependant, seuls de rares exemples sont aujourd'hui conservés à Bruxelles. Parmi ces exemples toujours existants citons la galerie de l'ancienne carrosserie du relais de poste A la Couronne d'Espagne (vers 1700) place de la Vieille Halle aux Blés et attribuée à Philippe Derideau (1655-1729), la cour de l'immeuble sis rue de Ruysbroeck n° 35 (XVII^e siècle) et la cour intérieure de l'hôtel de Clèves-Ravenstein (du XVI^e ou XVII^e siècle) qui montre des colonnes et chapiteaux semblables à ceux de la rue d'Assaut, avec des clés également saillantes (tous ces

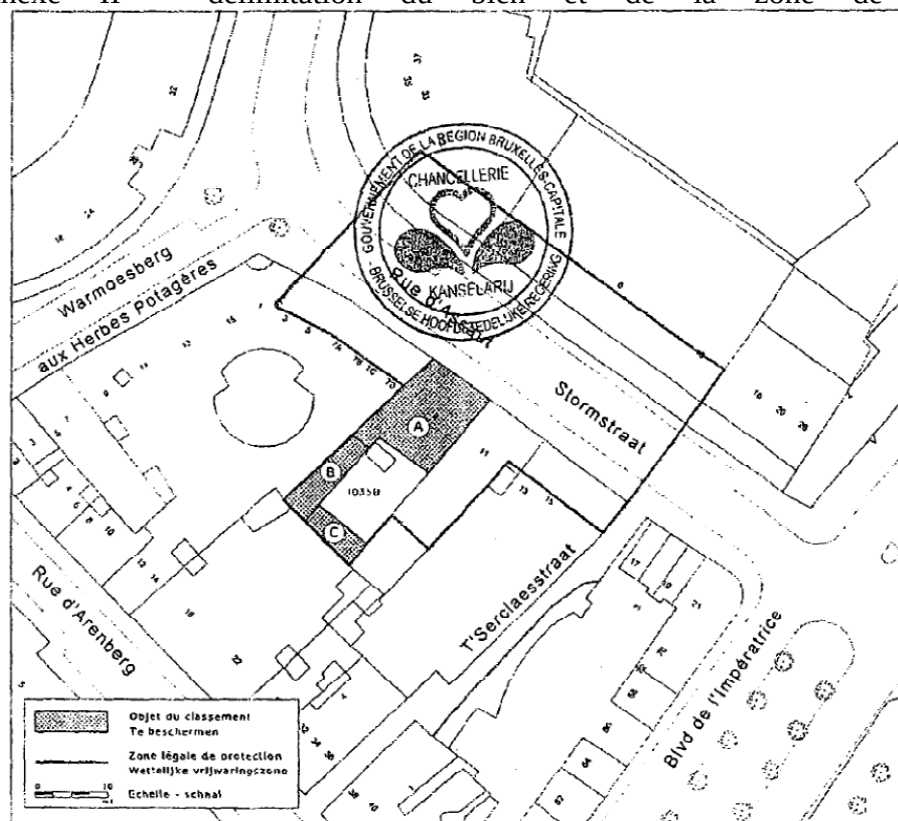
immeubles sont classés). Le plus célèbre exemple est la cour du Musée Plantin-Moretus. Ces colonnades ne bordent en général qu'un ou deux côtés de la cour.

Intérêt archéologique :

Outre la valeur historique et esthétique, l'ensemble des bâtiments a également une valeur archéologique en tant que vestige matériel de l'Ancien Régime qui contribue à la connaissance de la construction de cette période. Les parties plus anciennes du bien témoignent en effet d'une technique constructive particulière qui demeura courante à Bruxelles du Moyen Âge au XVIII^e siècle, mais dont il subsiste très peu de témoins dans le centre historique. Cette technique se caractérise notamment par le mariage des maçonneries en briques et de la pierre, le système de poutraison (un assemblage de poutres et de solives solidarissant les pans de murs au moyen d'ancrages métalliques), les caves voûtées, les charpentes en bois.

Sources
[...] ».

Annexe II - délimitation du bien et de la zone de protection



L'arrêté attaqué est notifié le 27 mai 2019 à la SA Tradition et Horizon.

Il est publié par mention au *Moniteur belge* du 9 mai 2019.

Il est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques le 29 mai 2019.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. Le mémoire en réponse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité déduite de ce que le recours n'aurait pas été transcrit auprès du conservateur des hypothèques, alors que cette transcription du recours en annulation est obligatoire et doit, selon elle, intervenir avant l'expiration du délai pour l'introduction du recours et préalablement à l'introduction de celui-ci et à tout le moins dans les 60 jours de la transcription de l'arrêté de classement, cette dernière étant intervenue, en l'espèce, le 29 mai 2019.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique qu'elle a fait transcrire sa requête et que la transcription pouvait se faire en cours d'instance.

IV.1.3. Les derniers mémoires

Les parties ne reviennent pas sur ce point dans leurs derniers mémoires.

IV.2. Examen

Le 2 décembre 2019, la partie requérante a communiqué au Conseil d'État la preuve que son recours a été inscrit au bureau de la conservation des hypothèques le 22 novembre 2019, en marge de la transcription de l'arrêté de classement.

L'inscription pouvant intervenir jusqu'à la clôture des débats, il est satisfait au prescrit de l'article 3 de la loi hypothécaire (tel qu'en vigueur jusqu'au 31 août 2021).

L'exception déduite du défaut de transcription du recours en annulation à la conservation des hypothèques doit être rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de l'application de l'article 159 de la Constitution, de la violation de l'article 222 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'article 2 et de l'annexe I ou II de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 novembre 1993 relatif aux demandes d'inscription d'un bien relevant du patrimoine immobilier sur la liste de sauvegarde et aux demandes de classement visées à l'article 18, § 2, de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, de l'illégalité de l'acte quant aux motifs et de l'excès de pouvoir.

Le moyen est divisé en neuf branches, dont les critiques portent sur l'arrêté du 23 mars 2017 entamant la procédure de classement et dont l'acte attaqué constitue la suite.

Première branche

La partie requérante fait valoir que l'arrêté du 23 mars 2017 ne précise pas si la procédure de classement a été entamée d'initiative par le Gouvernement de la partie adverse ou sur la proposition de la CRMS, voire le cas échéant à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles.

Deuxième branche

Elle regrette de ne pouvoir, en conséquence, vérifier si la demande ou la proposition de classement répond aux conditions visées à l'article 2 et aux annexes I et II de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 novembre 1993 relatif aux demandes d'inscription d'un bien relevant du patrimoine immobilier sur la liste de sauvegarde et aux demandes de classement visées à l'article 18, § 2, de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

Troisième branche

Elle observe que l'arrêté du 23 mars 2017 ne précise pas si l'administration en charge des monuments et sites a adressé au demandeur, par lettre recommandée et dans le délai requis, un accusé de réception du dossier complet, au sens de l'article 222, § 2, alinéa 1^{er}, du CoBAT.

Quatrième branche

Elle relève que l'arrêté du 23 mars 2017 ne précise pas si une copie de l'accusé de réception de dossier complet a été notifiée simultanément au propriétaire du bien concerné ainsi qu'au fonctionnaire délégué, au collège d'Urbanisme et à la commune sur le territoire de laquelle le bien est situé, au sens de l'article 222, § 2, alinéa 2, du CoBAT.

Cinquième branche

Elle indique que l'arrêté du 23 mars 2017 ne précise pas si l'administration a sollicité l'avis de la CRMS dans les trente jours de l'accusé de réception de dossier complet, au sens de l'article 222, § 3, alinéa 1^{er}, du CoBAT.

Sixième branche

Elle fait valoir que rien dans le dossier ne permet *prima facie* de vérifier le respect des délais visés à l'article 222, § 4, du CoBAT.

Septième branche

Elle s'en désiste dans son mémoire en réplique.

Huitième branche

Elle estime que les différentes exigences de procédure visées aux première à septième branches ci-dessus n'ont pas été respectées.

Neuvième branche

Elle ajoute que ni l'arrêté du 23 mars 2017 ni l'acte attaqué ne sont motivés en manière telle que puisse être vérifié le respect de ces différentes exigences de procédure.

V.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse soulève, à titre principal, l'irrecevabilité du moyen en ce que celui-ci est dirigé contre un acte individuel qui, à défaut d'avoir été attaqué dans le délai de recours, est devenu définitif.

À titre subsidiaire et au fond, elle soutient que la version de l'article 222 du CoBAT que cite la requérante est inapplicable *ratione temporis*.

Elle répond ensuite aux neuf branches du moyen.

V.1.3. Le mémoire en réplique

Sur la recevabilité du moyen

La partie requérante réplique que le moyen est recevable dès lors que la proposition de classement forme avec le classement une opération administrative complexe.

Première et deuxième branches

Selon la partie requérante, il convient de distinguer, d'une part, l'auteur de la proposition d'arrêté entamant la procédure de classement et, d'autre part, l'initiateur de cette procédure au sens de l'article 222, § 1^{er}, alinéa 2, du CoBAT.

Troisième branche

Elle estime qu'aucun élément de texte ne permet d'appuyer l'interprétation selon laquelle la formalité n'est applicable que dans l'hypothèse d'une demande ou d'une proposition de classement introduite ou formulée par une personne physique ou une autorité visée à l'article 222, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o à 5^o, du CoBAT. Elle ajoute qu'au contraire, on doit concevoir que si l'initiative du classement émane du Gouvernement lui-même (c'est-à-dire usuellement d'un cabinet), il n'est pas absurde que la direction des monuments et sites en vérifie le caractère complet.

Quatrième branche

Elle apporte la même réplique qu'à propos de la troisième branche. Elle ajoute qu'on comprend parfaitement la logique qui veut que chacune des parties intéressées soit mise au courant du fait de la réception par l'autorité d'une demande de classement, qu'à cet égard, il n'y a pas lieu de distinguer selon que l'initiateur de cette procédure est le Gouvernement, agissant d'initiative, ou l'une des personnes visées à l'article 222, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o à 5^o, du CoBAT, mais qu'au contraire, l'interprétation proposée par la partie adverse est contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'elle distingue sans fondement objectif, raisonnable et proportionné les destinataires de cette formalité suivant que l'initiateur de la procédure de classement est le Gouvernement ou les personnes visées à l'article 222, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o à 5^o, du CoBAT.

Cinquième branche

Elle invoque le texte de l'article 222, § 3, du CoBAT qui implique que l'on distingue selon l'initiateur de la procédure, « mais ici en excluant de la formalité, pour des motifs évidents, la [CRMS] dans l'hypothèse où elle serait elle-même cet initiateur ». Elle estime que l'interprétation proposée par la partie adverse, qui distingue les destinataires de cette formalité suivant que l'initiateur de la procédure de classement est le Gouvernement ou les personnes visées à l'article 222, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o à 5^o, sans distinguer parmi ces dernières le rôle particulier de la [CRMS], est discriminatoire.

Sixième branche

Elle réplique qu'en cette branche, le moyen indique en quoi l'acte n'est pas valablement motivé au regard des dispositions visées au moyen, qu'aucun élément de texte ne permet d'appuyer l'interprétation proposée par la partie adverse et que cette branche doit être lue en combinaison avec la précédente, pour contester l'idée avancée par la partie adverse suivant laquelle il ne lui appartiendrait à la fois ni de solliciter l'avis de la CRMS ni de tenir compte de cet avis.

Septième branche

Elle s'en désiste.

Huitième et neuvième branches

Elle renvoie à l'exposé des six premières branches.

V.1.4. Le dernier mémoire de la partie requérante

Sur la recevabilité du moyen

La partie requérante renvoie à son mémoire en réplique.

Première branche

Elle admet que la mention de la personne à l'initiative d'une procédure de classement n'est pas visée par l'article 211 du CoBAT auquel renvoie son article 223, § 1^{er}, alinéa 3, mais elle considère que cette mention est indispensable pour déterminer le régime légal applicable et singulièrement l'éventuelle application des paragraphes 2 à 7 de l'article 222 du même Code, ainsi que celle de l'arrêté du 9

novembre 1993, précité, « nonobstant ce que l'on en dira ci-après ». Elle ne voit pas de motif raisonnable à distinguer la mention du fondement légal proprement dit, d'une part, des mentions nécessaires à l'identification précise du régime légal applicable, de l'autre. Elle conclut que l'absence de cette référence l'a empêchée de déterminer aisément et avec certitude le régime juridique applicable à l'arrêté en cause.

Deuxième branche

Elle fait valoir que « le moyen porte sur l'absence de possibilité de vérifier si la demande répond – c'est-à-dire de vérifier si la demande répond ou non – aux conditions de l'arrêté du 9 novembre 1993 » et que « la circonstance que cet arrêté ne s'appliquerait pas, le cas échéant, est donc indifférente ».

Troisième et quatrième branches

Elle s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État.

Cinquième branche

Elle fait valoir, en premier lieu, que la consultation visée à l'article 225 , § 2, s'applique à toutes les demandes quels qu'en soient les initiateurs. Selon elle, « une procédure de classement est nécessairement soumise au filtrage “*ex post*” de [la CRMS] même lorsque pareille procédure résulte de l'initiative du gouvernement ». Elle estime qu'il n'y a pas de motif de principe d'exclure une procédure d'initiative gouvernementale de l'intervention de la Commission.

Elle estime, en second lieu, que l'exclusion des procédures initiées par le Gouvernement du filtre « *ex ante* » institué par l'article 222, § 3, précité, pose question au regard des principes énoncés lors des travaux parlementaires. Elle se demande « à quel titre le Gouvernement serait [...] moins tenu d'apprécier de manière éclairée l'intérêt d'une procédure de classement lorsqu'il en [est] l'initiateur que lorsqu'il en [est] l'arbitre ». Elle répète que, selon elle, « l'interprétation proposée par la partie adverse contrarie les articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'elle distingue sans fondement objectif, raisonnable et proportionnée les destinataires de cette formalité suivant que l'initiateur de la procédure de classement est, d'une part, le Gouvernement et, d'autre part, les personnes visées à l'article 222, § 1°, al. 1, 2° à 5° du CoBAT, sans d'ailleurs distinguer parmi ces dernières le rôle particulier de la [commission royale des monuments et des sites] ». Elle sollicite que soit posée la question préjudicielle suivante à la Cour constitutionnelle :

« Interprété comme excluant de la formalité qu'il institue la procédure de classement entamée à l'initiative du gouvernement, l'article 222, § 3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en traitant de manière distincte, sans motif raisonnable et proportionné, des situations essentiellement similaires, suivant que les procédures de classement émanent de l'initiative du gouvernement, d'une part, ou d'un tiers (à l'exclusion de la commission royale des monuments et des sites), de l'autre ? ».

Sixième branche

Elle répète que l'avis de la CRMS aurait dû être sollicité préalablement à l'adoption de l'arrêté d'ouverture de la procédure de classement. Elle en déduit qu'elle est recevable à soulever le non-respect des délais visés à l'article 222, § 4, du CoBAT.

Huitième et neuvième branches

Elle expose que « ces branches sont fondées à la suite du fondement des 1^{ère}, 2^{ème}, 5^{ème} et/ou 6^{ème} branches ».

V.2. Examen

Sur la recevabilité du moyen

La décision d'entamer une procédure administrative de classement est un acte interlocutoire préparant la décision éventuelle de classer le bien.

Un requérant est recevable à invoquer, à l'appui de son recours dirigé contre l'arrêté de classement, un moyen dénonçant les vices affectant la proposition de classement dans le cadre d'une opération administrative complexe, même s'il n'a pas introduit de recours dans le délai à l'encontre de cette proposition de classement.

Le premier moyen est recevable.

Sur la première branche du moyen

L'article 222 du CoBAT, visé au moyen, a été modifié par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes, publiée au *Moniteur belge* du 20 avril 2018.

En vertu de son article 344, 2°, modifié par l'ordonnance du 4 avril 2019, cette modification est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019. Elle n'est donc

pas applicable à l'acte attaqué qui a été adopté le 22 juillet 2019 ni *a fortiori* à l'arrêté entamant la procédure de classement pris le 23 mars 2017.

Avant sa modification par l'ordonnance du 30 novembre 2017, l'article 222 du CoBAT, issu de l'ordonnance du 14 mai 2009, disposait comme suit :

- « § 1^{er}. Le Gouvernement classe les biens relevant du patrimoine immobilier en arrêtant, le cas échéant, la délimitation d'une zone de protection. La procédure de classement peut être entamée par le Gouvernement :
- 1° soit d'initiative ;
 - 2° soit sur la proposition de la commission royale des monuments et des sites ;
 - 3° soit à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien est situé ;
 - 4° soit à la demande d'une association sans but lucratif qui a recueilli la signature de cent cinquante personnes âgées de dix-huit ans au moins et domiciliées dans la Région. Cette association doit avoir pour objet social la sauvegarde du patrimoine et ses statuts doivent être publiés au *Moniteur belge* depuis au moins trois ans ;
 - 5° soit à la demande du propriétaire.

Le Gouvernement arrête la forme et le contenu des demandes visées à l'alinéa premier.

§ 2. Dans les vingt jours de la réception de la demande ou de la proposition de classement, l'administration adresse au demandeur, par pli recommandé à la poste, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe dans les mêmes conditions que son dossier n'est pas complet en indiquant en outre, les documents ou renseignements manquants ; l'administration délivre l'accusé de réception dans les vingt jours de la réception de ces documents ou renseignements.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier, le délai de procédure visé à l'article 222, § 3, se calcule à partir du vingt et unième jour de la réception, selon le cas, de la demande ou de la proposition, ou des documents ou des renseignements visés à l'alinéa précédent.

§ 3. Dans les trente jours de l'accusé de réception de dossier complet, le Gouvernement prend acte de la proposition ou de la demande de classement et la soumet, pour avis, à la commission royale des monuments et des sites lorsque la demande n'émane pas de celle-ci, et aux autres instances et administrations qu'il estime utile de consulter. Dans les cas visés à l'article 227, le Gouvernement soumet d'office la demande, pour avis, au collège des bourgmestre et échevins de la commune concernée.

Le Gouvernement notifie cette prise d'acte et la liste des instances et administrations consultées, par lettre recommandée à la poste, au propriétaire du bien concerné, au demandeur, au fonctionnaire délégué, au collège d'Urbanisme et à la commune où le bien est situé.

§ 4. La commission royale des monuments et des sites ainsi que les instances ou administrations consultées donnent leur avis dans les trente jours de la demande dont elles sont saisies. Passé ce délai, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 5. À l'expiration du délai visé au paragraphe précédent, l'administration établit un rapport de synthèse sur la demande ou proposition de classement comportant les éléments suivants :

- 1° la description sommaire du bien ainsi que sa dénomination éventuelle ;
- 2° la référence cadastrale du bien ;
- 3° la mention et la description sommaire, le cas échéant, de l'intérêt qu'il présente selon les critères définis à l'article 206, 1° ;
- 4° sa comparaison avec d'autres biens similaires déjà classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- 5° son utilisation actuelle ;
- 6° en cas d'inoccupation de longue durée, ses éventuelles difficultés de réaffectation ;
- 7° la description sommaire de son état d'entretien ;
- 8° la mention, le cas échéant, de l'existence d'un projet immobilier et/ou d'une demande de certificat ou de permis d'urbanisme portant sur ce bien ainsi que leur description sommaire et leur impact sur le bien concerné ;
- 9° la description des autres intérêts et enjeux concernés par la demande ;
- 10° l'analyse sommaire des avis émis.

§ 6. Dans les trois mois de la prise d'acte visée à l'article 222, § 3, le Gouvernement décide soit d'entamer ou de ne pas entamer la procédure de classement soit, conformément à l'article 227, d'adopter directement l'arrêté de classement.

Lorsqu'il décide de ne pas entamer la procédure de classement ou de ne pas classer, au terme de la procédure de classement poursuivie conformément aux articles 223 et 226, et que le bien concerné fait l'objet d'une demande de certificat ou de permis d'urbanisme portant sur un projet déterminé, le Gouvernement peut, moyennant due motivation et dans le respect du principe de proportionnalité, imposer des conditions à la délivrance du certificat ou du permis en vue de maintenir et de valoriser des éléments de ce bien.

Ces conditions valent en outre pour toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ayant le même objet, introduite dans les cinq ans de la publication de l'arrêté de refus d'ouverture de classement ou de l'arrêté de refus de classement.

§ 7. Par dérogation au paragraphe précédent et à l'article 222, § 3, le Gouvernement déclare la demande de classement irrecevable simultanément à sa prise d'acte dans les cas suivants :

- 1° lorsqu'elle n'émane pas d'une des personnes ou d'un des organes visés à l'article 222, § 1^{er} ;
- 2° lorsqu'elle émane d'une personne visée à l'article 222, § 1^{er}, 4°, et ne remplit pas les conditions prévues par cet article ;
- 3° lorsqu'elle remplit les conditions suivantes :
 - a) elle porte sur un bien qui a déjà fait l'objet d'un arrêté de refus d'ouverture de classement ;
 - b) elle a été introduite moins de cinq ans à compter de l'adoption de cet arrêté ;
 - c) elle n'est pas justifiée par une demande de permis d'urbanisme introduite après l'adoption de cet arrêté et visant à réaliser un projet sur ce bien qui n'existait pas au moment de cette adoption.

§ 8. Le Gouvernement notifie l'arrêté de refus d'ouverture de la procédure de classement ou de refus de classement par lettre recommandée à la poste, à l'auteur de la proposition ou de la demande de classement, et, s'il existe une demande de certificat ou de permis d'urbanisme portant sur ce bien, au demandeur du certificat ou permis, au propriétaire du bien concerné, au fonctionnaire délégué, au collège d'Urbanisme et à la commune où le bien est situé.

Lorsque l'arrêté de refus d'ouverture de la procédure de classement ou de refus de classement impose des conditions conformément à l'article 222, § 6, 2^{ème} alinéa, il est publié au *Moniteur belge*. ».

La matière est également régie par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 novembre 1993 relatif aux demandes d'inscription d'un bien relevant du patrimoine immobilier sur la liste de sauvegarde et aux demandes de classement visées à l'article 18, § 2, de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

La première branche du premier moyen reproche à l'arrêté du 23 mars 2017 de ne pas préciser si la procédure de classement a été entamée d'initiative par le Gouvernement ou sur la proposition de la CRMS, voire le cas échéant à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles.

La mention, dans cet arrêté, selon laquelle il a été adopté sur la proposition du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des monuments et sites est usuelle et ne suffit pas à déterminer si la procédure de classement est entamée d'initiative par le Gouvernement.

En l'espèce, aucune pièce du dossier administratif ne fait apparaître que le Gouvernement aurait été saisi d'une proposition ou d'une demande qui, émanant de la Commission, du collège, d'une association ou du propriétaire, aurait eu pour objet l'ouverture d'une procédure de classement et l'aurait déterminé à agir. Il ressort au contraire du dossier administratif que la proposition de classement émane de la direction des monuments et des sites, soit de l'administration régionale elle-même.

L'adoption d'un arrêté d'initiative par le Gouvernement agissant sans devoir être préalablement saisi d'une proposition ou d'une demande correspond à la procédure de droit commun. Le fait que la procédure ordinaire a été suivie n'appelle pas de mention spéciale explicite dans le préambule de l'arrêté. L'absence de mention signifie, en l'espèce, que le Gouvernement a décidé d'initiative d'entamer la procédure de classement.

Les mentions que doit contenir la « notification » de l'arrêté entamant la procédure de classement sont déterminées par l'article 223, § 1^{er}, alinéa 3, du CoBAT, qui renvoie à l'article 211. Cette disposition n'impose pas que l'arrêté mentionne que la procédure est entamée d'initiative par le Gouvernement.

L'article 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, n'impose pas davantage l'insertion de la mention que le Gouvernement agit d'initiative, laquelle mention ne

fait pas partie des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

En règle générale, aucune disposition n'impose de viser, dans un acte administratif, l'ensemble des formalités qui ont été accomplies au cours de l'élaboration de cet acte.

Le moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

Sur la deuxième branche du moyen

Le moyen est recevable en sa deuxième branche dès lors que celle-ci précise la disposition dont la violation est dénoncée, à savoir l'arrêté du 9 novembre 1993, précité, et indique en quoi l'acte préparatoire aurait méconnu cette disposition.

L'arrêté du 9 novembre 1993 vise successivement les hypothèses où le demandeur est le collège des bourgmestre et échevins (art. 2), une association sans but lucratif (art. 3), ou le propriétaire du bien (art. 4).

Cet arrêté n'est donc pas applicable dans les cas où, en l'absence de demande de classement, le Gouvernement décide d'initiative d'entamer la procédure de classement.

Le moyen manque en droit en sa deuxième branche.

Sur la troisième branche du moyen

La rédaction de l'article 222, § 2, alinéa 1^{er}, du CoBAT indique que cette disposition s'applique lorsque l'administration reçoit « une demande ou une proposition de classement ».

Elle n'est donc pas applicable dans les cas où le Gouvernement décide d'initiative d'entamer une procédure de classement.

La troisième branche du moyen manque en droit.

Sur la quatrième branche du moyen

La quatrième branche du moyen se fonde sur une version de l'article 222, § 2, alinéa 2, du CoBAT qui, issue de l'ordonnance du 30 novembre 2017, n'est pas applicable *ratione temporis* au présent litige.

La quatrième branche doit être rejetée.

Sur la cinquième branche du moyen

L'article 222, § 3, du CoBAT vise les cas dans lesquels le Gouvernement est saisi d'une demande ou d'une proposition de classement dont il a pris acte. Cette disposition n'est pas applicable dans l'hypothèse où le Gouvernement décide d'initiative d'entamer la procédure de classement ou dans celle où la proposition de classement émane de la CRMS. L'avis de la cette commission est destiné à éclairer le Gouvernement au sujet de l'opportunité d'entamer ou non la procédure de classement demandée par le collège des bourgmestre et échevins, par une association sans but lucratif ou par le propriétaire.

Cette disposition est issue de l'article 105 de l'ordonnance du 14 mai 2009. Il ressort des discussions parlementaires que c'est pour faire face à l'« instrumentalisation » du droit de demander l'ouverture de la procédure de classement par des associations sans but lucratif que la procédure a été modifiée (Rapport fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la politique foncière, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2008/2009, n° A-527/2, page 9).

Selon les travaux préparatoires de l'ordonnance, il aurait été constaté que, dans un certain nombre de cas, le droit de pétition aurait été utilisé pour s'opposer à des projets d'urbanisme en cours.

Il ressort du commentaire des articles du projet d'ordonnance que l'avis de la CRMS constitue une garantie dans le traitement de demandes de classement émanant de tiers (Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2008/2009, n°A-527/1, page 51).

L'avis de la CRMS constitue une étape dans le traitement des demandes d'ouvrir la procédure de classement introduites par des tiers dès lors qu'afin d'éviter des abus, le Gouvernement n'est plus tenu d'ouvrir la procédure à la demande des tiers mais devra apprécier les mérites de celle-ci. Ce filtrage n'est pas utile lorsque le Gouvernement décide d'entamer d'initiative la procédure de classement, étant entendu que, dans cette hypothèse, l'avis de la CRMS sera sollicité préalablement au classement en vertu de l'article 225, § 2, du CoBAT.

La question préjudicielle suggérée dans le dernier mémoire de la partie requérante est tardive et ne doit, dès lors, pas être posée.

Par ailleurs, dans la mesure où la CRMS a été consultée et a donné, le 21 février 2018, un avis favorable au classement, la critique de constitutionnalité soulevée par la partie requérante ne lui fait pas grief. La question n'est, dès lors, pas nécessaire à la solution du litige.

La cinquième branche du moyen manque en droit.

Sur la sixième branche du moyen

Par identité de motifs, l'article 222, § 4, du CoBAT n'est pas applicable dans l'hypothèse où la procédure de classement est entamée d'initiative par le Gouvernement, hypothèse dans laquelle l'avis de la CRMS n'est pas sollicité préalablement à l'adoption d'un arrêté d'ouverture de la procédure.

Le moyen manque en droit en sa sixième branche.

Sur la septième branche

Il n'y a pas lieu d'examiner la septième branche, dont la requérante se désiste.

Sur la huitième branche

Le rejet des six premières branches du moyen entraîne celui de la huitième branche.

Sur la neuvième branche

Les dispositions visées au moyen ne requièrent pas que l'arrêté entamant la procédure de classement vise toutes les étapes de la procédure administrative ayant abouti à son adoption.

Le premier moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La requête en annulation

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 211 et 223 du CoBAT, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de l'illégalité de l'acte quant aux motifs et de l'excès de pouvoir.

Le moyen est divisé en sept branches critiquant la procédure consécutive à l'arrêté du 23 mars 2017 entamant la procédure de classement.

Première branche

La partie requérante expose que l'arrêté du 23 mars 2017 n'apparaît pas, *prima facie*, avoir été communiqué au fonctionnaire délégué conformément à l'article 223, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoBAT.

Deuxième branche

Elle ajoute que l'arrêté du 23 mars 2017 n'apparaît pas, *prima facie*, avoir été notifié par lettre recommandée à la poste à la CRMS conformément à l'article 223, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, du CoBAT.

Troisième branche

Elle fait encore valoir que l'arrêté du 23 mars 2017 n'apparaît pas, *prima facie*, avoir été notifié par lettre recommandée à la poste à la commune conformément à l'article 223, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o, du CoBAT.

Quatrième branche

Elle indique que l'arrêté du 23 mars 2017 n'apparaît pas, *prima facie*, avoir été notifié par lettre recommandée à la poste conformément à l'article 223, § 1^{er}, alinéa 2, 5^o, du CoBAT, aux voisins susceptibles de voir leur bien ou une partie de celui-ci inclus dans le périmètre de la zone de protection.

Cinquième branche

Elle estime que, l'arrêté du 23 mars 2017 n'apparaît, *a fortiori*, pas avoir été notifié à ces différentes personnes en respectant le prescrit de l'article 223, § 1^{er}, alinéa 3, du CoBAT, soit en reproduisant les mentions visées à l'article 211 du même code.

Sixième branche

Elle déduit de ce qui précède que les différentes exigences de procédure visées aux première à cinquième branches ci-dessus n'ont pas été respectées.

Septième branche

Elle considère que l'acte attaqué n'est en tous les cas pas motivé en manière telle que puisse être vérifié le respect de ces différentes exigences de procédure.

Elle ajoute, en rapport semble-t-il avec la quatrième branche du moyen, qu'interprété comme traitant de manière identique, d'une part, les personnes susceptibles de voir leur bien ou une partie de celui-ci inclus dans le périmètre de la zone de protection et, d'autre part, toute autre personne que le Gouvernement jugerait opportun d'informer, l'article 223, § 1^{er}, alinéa 2, 5°, paraît violer les articles 10 et 11 de la Constitution, de telle sorte qu'il y a lieu de considérer que l'arrêté ouvrant la procédure de classement doit être notifié aux personnes susceptibles de voir leurs biens inclus dans la zone de protection.

VI.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen qui est dirigé contre l'arrêté du 23 mars 2017 dès lors que celui-ci est devenu définitif à défaut de recours formé en temps utile contre celui-ci.

Elle répond ensuite aux différentes branches du moyen.

VI.1.3. Le mémoire en réplique

Recevabilité

Au sujet de la recevabilité de son moyen, la partie requérante renvoie à ce qu'elle a exposé à propos du premier moyen.

Première à troisième branches

La partie requérante se désiste des trois premières branches de son moyen.

Quatrième à sixième branches

Elle réplique que la critique n'est pas dirigée contre le texte de l'article 223, § 1^{er}, alinéa 2, 5°, du CoBAT mais uniquement contre l'interprétation discrétionnaire qui en a été faite par l'administration de la partie adverse.

Elle allègue qu'interprété comme traitant de manière identique, d'une part, les personnes susceptibles de voir leur bien ou une partie de celui-ci inclus dans le périmètre de la zone de protection et, d'autre part, toute autre personne que le Gouvernement jugerait opportun d'informer, l'article 223, § 1^{er}, alinéa 2, 5°, paraît violer les articles 10 et 11 de la Constitution.

Elle ajoute qu'il était loisible à la partie adverse de donner au texte légal une interprétation conforme à la Constitution, en notifiant l'arrêté ouvrant la procédure de classement aux propriétaires des biens inclus dans le périmètre de la zone de protection.

Elle estime que ce faisant, la partie adverse aurait échappé à la critique qui lui est faite par le présent moyen.

Elle fait observer que la partie adverse ne conteste toutefois pas que ces personnes n'ont pas été avisées, *a fortiori* en reproduisant les mentions visées à l'article 211 du CoBAT.

Elle soutient, par ailleurs, que le moyen est recevable au regard de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, dès lors que les irrégularités commises, en empêchant que des voisins intéressés émettent d'éventuelles et opportunes critiques à ce stade de la procédure administrative, ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise et l'ont privée de la garantie que ces parties intéressées, susceptibles d'épouser sa défense, aient été avisées du projet d'acte qui les concernait.

VI.1.4. Le dernier mémoire de la partie requérante

Sur la recevabilité du moyen

La partie requérante renvoie à son mémoire en réplique.

Quatrième à sixième branches

Elle défend son intérêt au moyen. Elle rappelle les termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. Elle indique que la section de législation du Conseil d'État a synthétisé l'objectif poursuivi, s'agissant d'« évit[er] que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement de la violation d'une formalité considérée comme substantielle alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant ». Elle reproduit également un extrait de l'arrêt n° 103/2015 du 16 juillet 2015 de la Cour constitutionnelle.

Elle estime qu'en l'espèce, les irrégularités commises, en empêchant que des voisins intéressés émettent d'éventuelles et opportunes critiques à ce stade de la procédure administrative, ont été susceptibles d'exercer une influence sur le sens de la décision prise et l'ont privée de la garantie que ces parties intéressées, susceptibles d'épouser sa défense, aient été avisées du projet d'acte qui les concernait.

Elle fait valoir que « cette possibilité n'a rien d'hypothétique puisque, notamment, la SA Frapa, propriétaire [de l'immeuble voisin au projet] inclus dans la zone de protection, a été dans les faits privée de la possibilité de contester le projet de classement, qui lui nuit autant qu'à [elle-même] ». Elle dépose, à ce sujet, une attestation dans laquelle cette société confirme ne pas avoir reçu ni notification ni information de l'arrêté du 23 mars 2017 ouvrant la procédure de classement et ajoute que « cette notification ou communication nous aurait permis de faire valoir dans le délai requis nos arguments à l'encontre de ce (projet de) classement », que « le classement de l'immeuble voisin au 9 de ladite rue constitue une atteinte à [ses] intérêts et dévalue de ce fait [son] immeuble », qu'« un projet en commun ne peut plus être envisagé » et qu'elle est « donc contraint[e] de développer [son] projet seul avec les contraintes qu'amènent un classement d'un bâtiment voisin et ceci en enlevant toutes les possibilités variées de développement qu'offrent les deux immeubles ensemble ».

Selon elle, la notification visée à l'article 223, § 1^{er}, alinéa 2, 5°, revêt le même caractère de formalité substantielle qu'une enquête publique. Elle cite de la jurisprudence relative au caractère substantiel de l'enquête publique et à l'intérêt au moyen pris du défaut d'enquête publique.

VI.2. Examen

Sur la recevabilité du moyen

Le deuxième moyen n'est pas dirigé contre l'arrêté du 23 mars 2017 entamant la procédure de classement mais contre les mesures d'exécution de celui-ci, plus précisément sa communication ou sa notification postérieures à son adoption.

Un tel moyen, qui conteste la procédure administrative préparant l'adoption de l'arrêté de classement définitif, est, à le supposer fondé, de nature à entraîner l'annulation de ce dernier.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse ne peut pas être accueillie.

Sur les trois premières branches du moyen

Il n'y a pas lieu de les examiner dès lors que la partie requérante s'en désiste.

Sur les quatrième à sixième branches

L'article 223 du CoBAT, visé au moyen, dispose que :

« § 1^{er}. Le Gouvernement communique l'arrêté ouvrant la procédure de classement au fonctionnaire délégué.

En outre, il le notifie par lettre recommandée à la poste :

- 1° à la commission royale des monuments et des sites ;
- 2° à la commune ;
- 3° au propriétaire ;
- 4° à l'association sans but lucratif visée à l'article 222, § 1^{er}, 4° ;
- 5° à toute autre personne que le Gouvernement juge opportun d'informer.

La notification reproduit les mentions visées à l'article 211.

Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière.

Est annexé à l'arrêté, un plan délimitant le monument, l'ensemble, le site ou le site archéologique ainsi que son éventuelle zone de protection.

L'arrêté du Gouvernement ouvrant la procédure de classement est en outre publié par mention au *Moniteur belge*.

§ 2. Dans les quinze jours suivant la notification de la décision, le propriétaire est tenu d'en informer le locataire, l'occupant ainsi que toute personne que le propriétaire, le locataire ou l'occupant aurait chargée ou autorisée à effectuer des travaux dans le bien relevant du patrimoine immobilier, sous peine d'être tenu pour responsable de la remise en état des lieux ordonnée par le tribunal en vertu des articles 307 et 310.

Mention de cette obligation doit apparaître dans l'acte de notification de la décision ».

L'article 206, 4°, du CoBAT définit le propriétaire comme étant « la personne physique ou morale de droit privé ou de droit public, titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie sur un bien relevant du patrimoine immobilier ou, dans le cas de la délimitation d'une zone de protection, sur un bien immobilier situé dans cette zone ».

La quatrième branche critique l'absence de notification régulière aux propriétaires de biens voisins.

En ce qu'elle critique l'absence de notification aux propriétaires des biens compris dans la zone de protection, cette branche du moyen est suffisamment précise dès lors qu'elle indique la disposition que l'acte attaqué aurait méconnue (article 223, § 1^{er}, du CoBAT) et la manière dont elle l'aurait été.

En l'espèce, l'arrêté du 23 mars 2017 entamant la procédure de classement prévoit la délimitation d'une zone de protection autour de l'hôtel particulier situé rue d'Assaut 9, à Bruxelles. En vertu de l'article 223, § 1^{er}, du CoBAT, l'arrêté ouvrant la procédure de classement est notifié au propriétaire, ce qui inclut les propriétaires de biens situés dans la zone de protection. Cet arrêté devait donc être notifié aux propriétaires de biens situés à l'intérieur de cette zone afin de leur permettre de faire connaître leurs observations au sujet du projet de classement conformément à l'article 224 du CoBAT.

Il n'apparaît pas sur le vu du dossier administratif que tel fut le cas de telle sorte que la procédure consécutive à l'arrêté du 23 mars 2017 est irrégulière à l'égard de ces propriétaires.

La partie requérante, qui ne prétend pas être propriétaire d'un autre bien situé à l'intérieur de la zone de protection, n'a cependant pas intérêt à invoquer la méconnaissance d'une formalité qui certes substantielle, n'est pas prévue en sa faveur et ne la concerne pas.

L'irrégularité dénoncée, qui affecte la zone de protection, n'a en effet pas été de nature à exercer une influence sur le sens de la décision de classer le bien de la requérante, ne fut pas de nature à priver l'intéressée d'une garantie et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte (article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État).

La notification de l'arrêté d'ouverture de la procédure de classement aux propriétaires d'un bien situé dans la zone de protection se justifie en effet par la nécessité de recueillir leur avis sur la zone de protection qui englobe leur bien, et non sur les mesures de protection du bien lui-même.

La circonstance, alléguée dans le mémoire en réplique, que des propriétaires de biens inclus dans la zone de protection auraient eu la possibilité, après la notification de l'arrêté du 23 mars 2017, d'émettre des critiques susceptibles d'épouser la défense de la société requérante, est purement hypothétique, d'autant plus qu'en égard aux différences existant entre les effets d'un classement et ceux de l'inscription dans une zone de protection (article 237 du CoBAT), les intérêts de la propriétaire du bien en voie de classement et ceux des propriétaires de biens pouvant se retrouver dans une zone de protection, ne convergent pas nécessairement. À cet égard, l'attestation non datée, déposée avec le dernier mémoire, le 15 avril 2022, n'identifie pas de projet commun qui aurait été compromis par l'arrêté de classement. Une telle pièce ne suffit pas à démontrer l'intérêt de la partie requérante à cette branche du moyen.

Le deuxième moyen est irrecevable, à défaut d'intérêt, en ses quatrième à sixième branches.

Sur la septième branche

Le désistement ou le rejet des six premières branches entraînent le rejet de la septième branche du moyen.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris de l'incompétence de l'auteur d'un avis préalable, de la violation de l'article 225 du CoBAT, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de l'illégalité de l'acte quant aux motifs et de l'excès de pouvoir.

Il est divisé en trois branches qui adressent des critiques à l'égard de l'acte attaqué et de la procédure administrative qui l'a précédé.

Première branche

La partie requérante observe que la décision attaquée a été adoptée « vu l'avis favorable de la CRMS émis en séance du 21 février 2018 » alors que rien ne démontre, *prima facie*, la saisine dans les temps de la CRMS soit dans les quarante-cinq jours qui suivent l'échéance du délai laissé au collège des bourgmestre et échevins pour émettre son avis. Elle estime qu'en l'absence d'un avis du collège dans le délai imparti, la partie adverse devait immédiatement soumettre son projet de classement à la CRMS, laquelle avait jusqu'au 9 juillet 2017 pour rendre son avis, conformément à l'article 225, § 2, susvisé.

Deuxième branche

Elle indique que la substance de cet avis n'a pas été reproduite dans l'acte attaqué tandis qu'elle n'a pas eu, antérieurement à la décision ou concomitamment avec elle, connaissance de l'avis par référence auquel la décision est notamment motivée.

Troisième branche

Elle avance que l'avis précité n'a pas, *prima facie*, été adopté par la CRMS valablement composée. Elle relève que le défaut de production de l'avis de cette Commission empêche de vérifier la bonne composition de cet organe.

VII.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse soutient que le moyen est imprécis et, partant, irrecevable en sa première branche.

Sur le fond, elle répond que la procédure légale a bien été respectée et que la substance de l'avis de la Commission a bien été reproduite dans l'acte attaqué.

La partie adverse, qui allègue que la troisième branche du moyen est également imprécise, écrit ce qui suit :

« En tout état de cause, il ressort du courrier adressé le 28 février 2018 par le président et le secrétaire de la [CRMS] que l'avis émis par la [CRMS] a été formulé lors de la séance de travail de la [CRMS] du 21 février 2018 sans qu'il ne soit fait mention d'une quelconque référence quant à la présence des membres requis en application de l'AGRBC du 8 mars 2001 relatif à la [CRMS] et dont la violation n'est même pas invoquée par la requérante !

À titre surabondant, la partie adverse dépose en pièce 10 de son dossier copie du procès-verbal intégral de la séance de travail de la [CRMS] du 21 février 2018.

Il en ressort :

- que comme mentionné en page 2, 15 membres (sur 18) étaient présents lors de cette séance ;
- que comme mentionné en pages 27 et 28, un membre s'est absenté pendant l'examen du point relatif à l'immeuble litigieux, de telle sorte que ce dossier a été examiné, et l'avis de la [CRMS] rendu, par 14 membres.

En conclusion, toutes les règles de *quorum* et de décision ont bien été respectées ».

VII.1.3. Le mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante réplique que le dossier administratif confirme la tardiveté de la demande d'avis adressée à la CRMS, ce qui emporte la tardiveté de l'avis, sachant que l'interprétation de la partie adverse selon laquelle la procédure pourrait être poursuivie en tenant compte d'un avis tardif va *contra legem*, dès lors que le CoBAT prévoit expressément que la procédure est poursuivie nonobstant l'absence d'avis.

Troisième branche

Elle soutient qu'en sa troisième branche, son moyen est d'ordre public.

Elle reproche à la partie adverse de rester en défaut de démontrer que l'avis remis par la CRMS est régulier au regard de l'exigence d'ordre public de compétence *ratione materiae* et *ratione temporis* de son auteur.

Elle écrit qu'il ne ressort pas *prima facie* de l'acte attaqué ni du dossier administratif que la CRMS était régulièrement composée au moment de donner l'avis sur lequel se fonde l'acte attaqué. Elle invoque l'article 11 du CoBAT, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mars 2001 relatif à la CRMS de la Région de Bruxelles-Capitale, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 octobre 2015 portant renouvellement de mandats des membres de la CRMS choisis sur présentation de la Commission, l'arrêté du 24 mars 2016 portant nomination du vice-président de la CRMS, l'arrêté du 29 novembre 2018 portant nomination du président et du vice-président de la CRMS, ainsi que le règlement d'ordre intérieur de la Commission.

Elle en déduit que la Commission était privée de président et de vice-président du 31 mars 2016 au 29 novembre 2018.

Elle affirme que rien n'indique que C. F., signataire de l'avis en qualité de président faisant fonction, a pu assumer ce rôle au regard des conditions posées par l'article 11 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mars 2001, précité, précisées par le règlement d'ordre intérieur.

Elle allègue que des pièces déposées par la partie adverse, il apparaît en outre que A. A. aurait assuré la charge de secrétaire de la CRMS lors de la séance du 21 février 2018 alors qu'il ressort de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 29 juin 2017 portant renouvellement de six mandats des membres de la CRMS choisis sur présentation du Parlement que cette personne avait précédemment démissionné de son mandat, en date du 19 septembre 2016.

Elle ajoute qu'alors que conformément à l'article 11, § 5, du CoBAT, la CRMS publie ses avis sur le site internet qui lui est consacré, le procès-verbal ne mentionne pas si un vote a eu lieu préalablement à l'établissement de l'avis.

VII.1.4. Le dernier mémoire de la partie requérante

Première et deuxième branches

La partie requérante se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

Troisième branche

Elle se réfère à des arrêts dans lesquels le Conseil d'État a jugé que la question de la composition d'un organe collégial d'avis touche à l'ordre public.

Elle fait valoir que « rien n'indique que [C. F.], signataire de l'avis en qualité de président faisant fonction, ait pu assumer ce rôle au regard des conditions posées par l'article 11 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mars 2001 ».

VII.2. Examen

Sur la première branche du moyen

La requête en annulation précise quelle est la disposition dont la violation est alléguée et en quoi cette disposition aurait été méconnue.

L'article 225 du CoBAT dispose comme il suit :

« § 1^{er}. Dans les quarante-cinq jours de la notification, le collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien relevant du patrimoine immobilier est situé, donne son avis sur le projet de classement. Passé ce délai, la procédure est poursuivie.

§ 2. À l'expiration du délai visé au § 1^{er}, le Gouvernement soumet, pour avis, le projet de classement à la Commission royale des monuments et des sites et lui communique les observations éventuelles du propriétaire ainsi que l'avis du collège des bourgmestre et échevins.

La Commission royale des monuments et des sites donne son avis dans les quarante-cinq jours de la demande. Passé ce délai, la procédure est poursuivie ».

L'article 225, § 2, alinéa 1^{er}, qui prévoit qu'à l'expiration du délai imparti au collège des bourgmestre et échevins, le Gouvernement soumet, pour avis, le projet à la CRMS ne prévoit pas de délai précis pour cette transmission, ne précise pas que celle-ci devrait être immédiate et n'attache pas de sanction à une transmission retardée.

En prévoyant que passé le délai de quarante-cinq jours, la procédure est poursuivie, l'article 225, § 2, alinéa 2, du CoBAT, n'interdit pas à l'autorité de tenir compte d'un avis émis le cas échéant au-delà de ce délai.

En l'espèce, l'avis du collège des bourgmestre et échevins a été sollicité par un courrier du 7 avril 2017. Le collège n'a pas émis d'avis dans le délai prescrit.

La partie adverse a demandé l'avis de la CRMS par un courrier daté du 23 janvier 2018. Celle-ci a donné son avis en sa séance du 21 février 2018.

L'avis a donc été donné dans le délai de quarante-cinq jours.

Il importe peu que l'avis de la Commission n'a pas été demandé immédiatement après l'expiration du délai imparti au collège des bourgmestre et échevins dès lors qu'il n'est pas prétendu qu'aurait été dépassé, le délai de deux ans que l'article 226 du CoBAT prescrit sous peine de caducité de la procédure de classement.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche du moyen

Le préambule de l'arrêté attaqué relate la substance de l'avis de la CRMS.

Le troisième moyen manque en fait en sa deuxième branche.

Sur la troisième branche du moyen

La troisième branche du moyen indique, dans la requête en annulation, les dispositions qui, selon la partie requérante, ont été méconnues et la manière dont elles l'auraient été. Elle est suffisamment précise.

Cette branche du moyen a été sensiblement modifiée et étendue dans le mémoire en réplique, en ce que, en particulier, la requête en annulation ne dénonçait pas la violation de l'article 11 du CoBAT ni celle de l'arrêté du 8 mars 2001, précité.

Sans qu'il y ait lieu de s'interroger sur le caractère d'ordre public de ces nouveaux développements, il suffit de constater qu'ils se fondent sur des renseignements livrés par le dossier administratif, de sorte qu'ils sont recevables.

L'article 14, alinéa 2, de l'arrêté du 8 mars 2001, précité, applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, prévoit que « la Commission ne vote valablement que si au moins la majorité des membres régulièrement convoqués est présente ».

En vertu de son article 2, la Commission est composée de dix-huit membres.

Il ressort du procès-verbal de la séance du 21 février 2018 que quinze membres étaient présents, un membre ayant néanmoins quitté la réunion lors de l'examen de la proposition de classement de l'hôtel particulier situé rue d'Assaut 9 à Bruxelles.

Le *quorum* de présence était donc atteint.

Le procès-verbal de séance précise que la présidence de la réunion fut assurée par C. F. faisant fonction de président. Il est signalé que siège comme « wnd ondervoorzitter », le sieur St. de B.

L'article 11 de l'arrêté du 8 mars 2001 dispose qu'« en cas d'absence ou d'empêchement, le président est remplacé par le vice-président ou, à son défaut, par le membre présent le plus ancien de la commission ».

L'éventuelle absence de nomination des président ou vice-président de la Commission ne pourrait donc pas avoir pour conséquence que la Commission ne

puisse plus fonctionner, ce qui serait en outre contraire au principe de la continuité du service public.

La partie requérante ne précise pas ce qui la conduit à mettre en doute la régularité de la présidence assumée par C. F. comme membre le plus ancien de la Commission. Sur ce point, le moyen est imprécis et, partant, irrecevable.

La fonction de secrétaire de la CRMS a été exercée lors de la séance du 21 février 2018 par A. A. qui a signé le procès-verbal de séance conjointement avec le président f.f.

L'article 11, § 4, du CoBAT, dans sa version applicable au présent litige, disposait que :

« La Commission royale des monuments et des sites est assistée d'un secrétariat permanent.

Le Gouvernement désigne les fonctionnaires de l'administration du patrimoine chargés de ce secrétariat.

Le secrétariat a notamment pour mission d'assurer le secrétariat et l'administration interne de la Commission royale des monuments et des sites ».

L'article 10 de l'arrêté du 8 mars 2001, précité, énonçait ce qui suit :

« Le président arrête l'ordre du jour des réunions de la Commission et convoque les membres, dirige les débats, les résume, met éventuellement les propositions aux voix et prononce la décision de la Commission qu'il fait acter par le secrétaire. Il signe, conjointement avec le secrétaire, les procès-verbaux, les rapports, les lettres qui engagent la Commission et les instructions destinées aux membres ».

On n'aperçoit pas en quoi la circonstance que A. A. a démissionné le 19 septembre 2016 de son mandat de membre de la Commission (arrêté du 29 juin 2017) pourrait compromettre la régularité de son intervention en qualité de secrétaire le 21 février 2018.

Il résulte de l'article 11, § 3, du CoBAT que « la Commission royale des monuments et des sites adopte un règlement d'ordre intérieur qu'elle soumet à l'approbation du Gouvernement ».

Ni cet article ni le règlement d'ordre intérieur ne sont mentionnés dans les dispositions dont la violation est invoquée.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen.

VIII.1. Thèses des parties

VIII.1.1. La requête en annulation

Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de la violation des articles 10, 11 et 16 de la Constitution, de la violation de l'article 544 du Code civil, de l'incompétence *rationae temporis* de l'auteur de l'acte, de la violation du principe du respect du délai raisonnable, de la violation des articles 206, 211 § 1^{er}, 226 et 240 du CoBAT, de la violation du principe de proportionnalité, de la violation du principe de sécurité juridique, de la violation du principe d'égalité devant les charges publiques, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de l'illégalité de l'acte quant aux motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il est divisé en douze branches.

Première branche

La partie requérante estime que l'acte attaqué est inadéquatement motivé lorsqu'il prétend « que le classement du bien ne met nullement en cause la possibilité de l'adapter car sa configuration reste adaptable à diverses affectations, pour autant que soient respectés les éléments qui participent à son intérêt patrimonial ». Elle fait valoir que l'acte attaqué ne permet pas d'établir les « diverses affectations » qu'il vise et qu'il est permis de considérer que ces prétendument diverses affectations n'existent pas, dès lors que seule une reconstitution de l'immeuble dans sa configuration historique (demeure bourgeoise) remplit les critères de conservation tels qu'imposés. Elle indique, tout d'abord, que le maintien de la perspective de fouilles en sous-sol et le classement des caves rendent matériellement impossible l'érection des fondations d'un bâtiment neuf, quelle qu'en soit l'affectation. Elle avance, ensuite, que le classement des éléments de toiture et de la façade n'autorise pas la rehausse de l'immeuble ni l'insertion d'éléments historiques du bâti existant dans un ensemble plus contemporain. Elle ajoute, enfin, que l'hétérogénéité des éléments classés et leur répartition à différents niveaux et au sein de chacune des parties de l'immeuble historique ne permet en réalité aucune espèce d'adaptation de la configuration du bâti, dont, en tous les cas, l'acte attaqué ne précise pas valablement la possibilité.

Deuxième branche

Elle expose qu'en prétendant que « le classement du bien ne met nullement en cause la possibilité de l'adapter car sa configuration reste adaptable à diverses affectations, pour autant que soient respectés les éléments qui participent à son intérêt patrimonial », l'acte attaqué n'est pas motivé, au sens de l'article 211, § 1^{er}, du CoBAT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, de façon à rencontrer les observations qu'elle avait formulées sur ce point précis. Elle rappelle avoir renvoyé à certains extraits du rapport du bureau d'architectes Archi2000 concernant l'impossibilité de toute autre utilisation du bien que d'être un témoin historique, le délabrement du bâtiment rendant sa rénovation hypothétique et l'impossibilité d'envisager d'autres programmes que la reconstruction de l'immeuble.

Troisième branche

Elle estime que l'acte attaqué n'est pas motivé, au sens de l'article 211, § 1^{er}, du CoBAT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, en vue de rencontrer ses observations à propos de l'intérêt archéologique du bien pouvant s'accommoder de la possibilité de cartographier ou de déplacer certains éléments à préserver.

Quatrième branche

Elle répète que le rapport du bureau d'architectes Archi2000, qui faisait partie de la réclamation, soulignait « que les impératifs de rentabilité, compte tenu du coût des parcelles, seraient difficiles à respecter, sauf à trouver un investisseur mécène souhaitant réaliser ce type de programme dans les murs du vieux Bruxelles ». Elle fait valoir que l'acte attaqué ne répond pas ou répond à tout le moins insuffisamment à ce chef de la réclamation par la considération que « le classement du bien, s'il impose certaines contraintes, ouvre également le droit à des subventions pour les travaux de restauration et de mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables qui à terme revaloriseront le bien ». Elle développe quatre sous-branches à ce sujet :

Première sous-branche : selon elle, cette argumentation est insuffisante dès lors qu'elle ne prend en considération que les subventions relatives aux travaux de restauration et de mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables, sans égard aucun pour la rentabilité de l'immeuble dans son ensemble (ce qui fait l'objet de la réclamation).

Deuxième sous-branche : selon elle, cette argumentation est inexacte ou trompeuse dès lors que, si les subventions alléguées contribueraient le cas échéant

bel et bien à la restauration et à la mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables, ces subventions sont manifestement largement insuffisantes pour compenser la moins-value résultant pour la requérante du classement de son bien.

Troisième sous-branche : selon elle, cette moins-value, qui n'a pas encore été chiffrée eu égard à l'adoption récente de l'acte attaqué, peut toutefois et raisonnablement être envisagée à plus de 7/12 de la valeur de l'immeuble, par comparaison avec l'article 1674 du Code civil.

Quatrième sous-branche : selon elle, l'acte attaqué n'est pas adéquatement et complètement motivé en tant qu'il ne dit mot de la possibilité pour la partie requérante d'exiger son expropriation.

Cinquième branche

Elle estime que l'acte attaqué est inadéquatement motivé dès lors qu'il ne répond pas à la question de savoir si des fouilles préventives du sous-sol doivent encore être envisagées.

Sixième branche

Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas fixer de manière suffisamment précise ni de manière à satisfaire le principe de sécurité juridique l'intérêt archéologique du bien, au sens de l'article 206 du CoBAT, et d'autoriser qu'une nouvelle période d'incertitude s'ouvre quant aux perspectives de développement du bien.

Septième branche

Elle fait valoir que l'acte attaqué n'autorise en définitive et effectivement qu'une seule affectation du bien, soit sa restitution dans l'état de demeure patricienne qui a été le sien au XIXe siècle, que cette demeure soit effectivement et bien improbablement utilisée en logement ou qu'elle soit érigée en monument.

Huitième branche

Elle y voit une atteinte disproportionnée à son droit de propriété.

Neuvième branche

Elle avance que le critère de nécessité de cette atteinte à son droit de propriété, au sens de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, n'est pas rencontré, dans la mesure où l'acte attaqué n'a pas envisagé des alternatives sérieuses telles que le déplacement de certains éléments classés ou leur cartographie digitale.

Dixième branche

Elle estime également que le critère de nécessité de cette atteinte à son droit de propriété n'est pas non plus rencontré dans la mesure où l'acte attaqué n'a pas été pris dans un délai raisonnable, près de 27 années s'étant écoulées depuis l'arrêté du 30 avril 1992 de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale autorisant l'ouverture de l'enquête préalable au classement éventuel comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, de la totalité de l'immeuble.

Onzième branche

Elle considère que l'acte attaqué, qui empêche, selon elle, quelque utilisation économiquement rationnelle du bien classé que ce soit, constitue en lui-même une quasi-expropriation qui eût justifié une juste et préalable indemnité, au sens de l'article 16 de la Constitution. À cet égard, elle pose la question de la conformité de l'article 240 du CoBAT aux articles 10, 11 et 16 de la Constitution si cette disposition devait être interprétée comme ne permettant pas au propriétaire d'exiger que la Région procède à l'expropriation visée à l'article 240, § 3, dès lors que ce propriétaire serait financièrement à même de réaliser les travaux de conservation nécessaires, au sens de l'article 240, § 1^{er}, tandis que le préjudice financier de l'intéressé résulterait en réalité de la moins-value de l'immeuble.

Douzième branche

Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas tenir compte de l'état actuel de délabrement du bien, qu'elle documente par des photographies et qui, selon elle, a fait perdre de manière irréversible et totale soit l'intérêt susceptible de justifier la mesure de conservation soit le caractère particulièrement remarquable de la réalisation monumentale.

Elle soutient que le classement constitue une ingérence dans son droit de propriété, qui n'est pas, selon elle, nécessaire pour atteindre l'objectif de conservation du patrimoine. À cet égard, elle fait valoir les arguments suivants :

- premièrement, la partie adverse aurait pu envisager d'atteindre cet objectif par un dispositif moins attentatoire aux droits fondamentaux des propriétaires, en prévoyant le déplacement ou la cartographie digitale de certains éléments classés ;
- deuxièmement, le dépassement du délai raisonnable atteste du défaut de nécessité de l'ingérence au regard du désintérêt avéré des autorités : suite à l'arrêt n° 83.206 du 28 octobre 1999, annulant le précédent arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 1994 classant, comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, la totalité de l'immeuble, il revenait à la partie adverse de reprendre une décision, en corrigeant l'illégalité visée par le Conseil d'État, sans qu'il soit besoin de reprendre la procédure de classement depuis le début ; en effet, l'arrêt d'annulation fait disparaître l'acte annulé de l'ordre juridique et replace fictivement la partie adverse au moment de prendre la décision ; ainsi, la procédure initiée en 1991 par la Commission royale des monuments et sites était à nouveau pendante, l'arrêt d'annulation ouvrant, au demeurant, un nouveau délai de deux ans à compter de sa prononciation.

Elle ajoute que l'acte attaqué, en tant qu'il ne prévoit aucune indemnisation quelconque de la moins-value du bien, constitue une ingérence disproportionnée dans son droit de propriété.

VIII.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse soulève l'imprécision de la cinquième branche du moyen, fait valoir que le libellé de la sixième branche ne permet pas d'en comprendre la portée exacte et estime que la sixième branche du moyen se confond avec la troisième.

Elle répond ensuite, sur le fond, aux griefs de la partie requérante.

VIII.1.3. Le mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante réplique que la critique porte précisément sur la motivation de l'acte attaqué relativement aux affectations possibles du bien, que le délabrement du bien est matérialisée par les photographies qu'elle produit et qu'il empêche de disposer du bien autrement que dans son état actuel, que la situation du bien ne se prête plus à une occupation des lieux et que le projet de démolition est non pertinent en l'espèce compte tenu de l'inertie de la partie adverse depuis 1999.

Deuxième branche

Elle rappelle que l'octroi de « subsides » est incertain, ne s'applique qu'à une partie des travaux de conservation nécessaires et n'indemnise pas la moins-value subie par le propriétaire du bien classé.

Troisième branche

Elle renvoie à son développement initial, estimant que la partie adverse n'y répond pas sérieusement.

Quatrième branche

Elle écrit qu'en tant qu'il précise les conséquences de la décision de classement, l'article 240 du CoBAT met au jour le caractère disproportionné de la mesure de classement et que ce caractère disproportionné est démontré à plus d'un titre par les branches du moyen et concerne la légalité de l'acte attaqué.

Cinquième et sixième branches

Elle renvoie à la requête en annulation.

Septième à douzième branches

Elle invoque l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 12/2014 du 23 janvier 2014 dont elle cite des extraits. Elle renvoie pour le surplus à la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme en matière d'ingérence dans le droit de propriété par des politiques de conservation du patrimoine, notamment dans son arrêt *Matas c. Croatie* du 4 octobre 2016.

VIII.1.4. Le dernier mémoire de la partie requérante

Première, deuxième et septième branches

La partie requérante cite l'arrêt n° 252.471 du 17 décembre 2021, dont elle retient que « lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations ». Elle fait valoir qu'en prétendant que « le classement du bien ne met nullement en cause la possibilité de l'adapter car sa

configuration reste adaptable à diverses affectations », l'acte attaqué n'est pas adéquatement et suffisamment motivé en vue de rencontrer ses observations énoncées dans le rapport du bureau d'architectes Archi2000, communiqué en annexe à la réclamation, dont elle reproduit des extraits.

Elle indique que le moyen ne revient pas à exiger de la partie adverse qu'elle expose les motifs de ses motifs mais bien qu'elle réponde dans l'acte à la question de savoir quelles seraient les affectations envisageables de l'immeuble qui – si elles existent – répondraient aux interrogations légitimes précitées. Elle affirme que l'acte attaqué ne répond pas à ces points précis de la réclamation.

Elle précise que la question n'a pas été posée en termes « d'impossibilité matérielle d'adapter le bien à différentes affectations » mais bien en termes de pertes économiques. Elle concède que « l'on ne peut pas juridiquement rendre tributaire la légalité d'un classement de la rentabilité des affectations qui pourraient y être données sans une démolition », mais elle considère que cette rentabilité participe nécessairement de l'examen de la proportionnalité de la mesure, exigée par l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Elle en déduit que cet examen aurait dû précéder l'adoption de l'acte attaqué.

Troisième et neuvième branches

La partie requérante se réfère à nouveau à l'arrêt n° 252.471, précité, dont elle retient que « lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations ».

Après avoir rappelé les exigences de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs, elle conclut qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de prendre en considération des arguments avancés *a posteriori* qui auraient dû figurer dans l'acte.

Quatrième branche

La partie requérante expose que toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens et qu'un rapport raisonnable de proportionnalité doit exister entre les moyens employés et le but poursuivi.

Elle se réfère à l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme du 4 octobre 2016, *Matas c. Croatie*, dont elle retient que cette exigence de proportionnalité doit s'examiner lors de l'adoption de la mesure, en tenant notamment compte des projets du propriétaire. Selon elle, pareil examen ne peut dès lors se satisfaire de la possibilité d'une hypothétique indemnisation ultérieure, dont le régime n'est pas organisé par le CoBAT.

Cinquième et sixième branches

La partie requérante affirme que la circonstance que les fouilles préventives soient envisagées sur la base d'une autre police administrative n'a pas pour conséquence que la direction des monuments et sites n'a pas préconisé une investigation complémentaire à l'occasion du processus d'adoption de l'acte attaqué.

Elle indique que « ce faisant, l'acte attaqué ne fixe pas de manière suffisamment précise ni de manière à satisfaire le principe de sécurité juridique l'intérêt archéologique du bien, au sens de l'article 206 du Cobat, autorisant qu'une nouvelle période d'incertitude s'ouvre quant aux perspectives de développement du bien ».

Dixième branche

La partie requérante maintient que le critère de nécessité de l'atteinte au droit de propriété, au sens de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, n'est guère rencontré dans la mesure où l'acte attaqué n'a pas été pris dans un délai raisonnable, près de 27 années s'étant écoulées depuis l'arrêté du 30 avril 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale autorisant l'ouverture de l'enquête préalable au classement éventuel comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, de la totalité de l'immeuble.

Huitième, onzième et douzième branches

La partie requérante reproduit de longs extraits de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 12/2014 du 23 janvier 2014, au sujet de la compatibilité des articles 232 et 240 du CoBAT avec l'article 16 de la Constitution lu isolément ou en combinaison avec les articles 10 et 11 de la Constitution, et avec l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, en ce qu'aucune indemnisation n'est prévue au profit du propriétaire d'un terrain frappé d'une interdiction de bâtir résultant d'un arrêté de

classement, alors qu'une indemnisation est prévue par l'article 81 du CoBAT au profit du propriétaire d'un terrain frappé d'une interdiction de bâtir résultant d'un plan d'aménagement revêtu de la force exécutoire.

VIII.2. Examen

La partie requérante développe, dans sa requête, une argumentation en douze branches, qu'elle regroupe partiellement dans son mémoire en réplique puis, selon d'autres associations, dans son dernier mémoire, rendant ainsi impossible l'examen du moyen branche par branche. Le moyen est donc examiné selon les griefs qui peuvent être identifiés dans les différentes branches.

Sur la motivation formelle en réponse aux observations de la partie requérante

L'article 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, dispose que « la motivation exigée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision » et qu'« elle doit être adéquate ».

Aux termes de l'article 211, § 1^{er}, du CoBAT, auquel renvoie l'article 228 du même Code :

« L'arrêté portant inscription sur la liste de sauvegarde d'un bien relevant du patrimoine immobilier doit être motivé en vue, le cas échéant, de rencontrer les observations du propriétaire et doit contenir les mentions suivantes :

- 1° la description sommaire du bien ainsi que sa dénomination éventuelle ;
- 2° la référence cadastrale du bien ;
- 3° l'intérêt qu'il présente selon les critères définis à l'article 206, 1°.

En ce qui concerne les ensembles, sites et sites archéologiques, un plan de délimitation est annexé à l'arrêté ».

L'obligation de motiver un acte administratif par des considérations de droit et de fait qui le justifient a pour but de permettre aux intéressés d'en comprendre la teneur, soit les raisons qui le fondent, et de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Notamment, il convient - mais il suffit - que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. L'autorité n'est pas tenue de développer des considérations qui ne servent pas de fondement à la décision, telle, par exemple, la raison pour laquelle elle n'applique pas des dispositions non applicables à la demande qui lui est soumise.

En l'espèce, la motivation de l'arrêté de classement résume les observations de la partie requérante et y répond point par point.

Sur l'éventuelle réaffectation du bien

La motivation de l'acte attaqué répond aux observations de la partie requérante que le classement du bien ne met pas en cause la possibilité de l'adapter car sa configuration reste compatible avec diverses affectations, pour autant que soient respectés les éléments qui participent à son intérêt patrimonial. Il n'incombait pas à l'auteur de l'acte attaqué de donner les motifs de ses motifs et de détailler les diverses affectations possibles.

Le classement n'interdit pas la restauration du bien classé ni sa réaffectation, l'article 206, 2°, du CoBAT précisant au contraire que la notion de « conservation » comprend entre autres les mesures visant notamment la réaffectation du bien dans le but de l'intégrer dans le cadre de la vie contemporaine et de le maintenir dans un environnement approprié.

La partie requérante affirme mais ne démontre pas qu'en l'espèce, la réaffectation du bien et même son occupation seraient matériellement impossibles ni que le bien ne pourrait être adapté pour diverses affectations.

En ce qui concerne ces affectations, l'arrêté attaqué ne prévoit pas de conditions particulières de conservation en vertu desquelles seule une reconstitution de l'immeuble dans sa configuration historique de demeure bourgeoise serait désormais admissible. Si l'arrêté de classement a pour effet de faire obstacle au projet de la requérante de démolir la maison pour reconstruire un immeuble neuf, cette situation est la conséquence de l'application de l'article 232, 1°, du CoBAT. La rehausse de la maison paraît elle aussi exclue compte tenu du classement de la totalité de l'immeuble à front de rue.

Il ne ressort pas de la description des intérêts historique, artistique et archéologique dans la notice annexée à l'arrêté attaqué que la seule utilisation possible du bien consisterait dorénavant en une occupation au titre de demeure bourgeoise comme le soutient la partie requérante.

Les rapports du bureau d'architectes Archi2000 du 19 décembre 2016 et du 16 mai 2017 invoqués par la partie requérante mettent en doute la rentabilité ou la viabilité économique de reconversions hors programme didactico-muséographique, y compris le maintien et la rénovation du bâti existant, mais ils ne concluent pas à l'impossibilité matérielle d'adapter le bien à plusieurs affectations différentes.

S'il est vraisemblable que l'« hétérogénéité des éléments classés et leur répartition à différents niveaux et au sein de chacune des parties de l'immeuble historique » limite les possibilités d'adaptation de la configuration du bâti, la partie requérante ne démontre pas qu'elle rend impossible toute adaptation à diverses affectations.

Seules sont interdites les utilisations du bien ou les modifications de son usage en manière telle qu'il perde son intérêt selon les critères définis à l'article 206, 1° (article 232, 2°, du CoBAT).

Sur l'état de délabrement du bien

Contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, l'acte attaqué répond à l'observation relative à l'état de la maison en se référant à l'avis de la CRMS qui avait fait observer que « l'état "délabré" dans lequel serait le bien n'est de manière générale pas si avancé que prétendu ».

La partie requérante ne peut légitimement invoquer, pour s'opposer au classement, un état de délabrement du bien résultant d'un manque d'entretien ou de l'abandon de celui-ci, qui sont dus à son fait ou à la négligence du locataire ou du propriétaire.

Au demeurant, le bien est décrit dans la notice annexée à l'arrêté attaqué et le préambule de celui-ci rappelle que selon l'avis de la CRMS, l'état délabré dans lequel serait le bien n'est, de manière générale, pas si avancé que prétendu par le propriétaire.

En outre, les photographies produites ne permettent pas de conclure que l'état de délabrement prétendu du bien aurait fait perdre de manière irréversible et totale soit l'intérêt susceptible de justifier la mesure de conservation, soit le caractère particulièrement remarquable de la réalisation monumentale.

Sur l'intérêt patrimonial du bien

L'arrêté de classement motive l'intérêt patrimonial du bien en énonçant, par référence à l'avis de la CRMS, que « l'intérêt patrimonial de ce bien est exceptionnel et, malgré le contexte urbain modifié, cet hôtel particulier est un témoin remarquable et rare de l'histoire de l'architecture bruxelloise ».

La notice annexée à l'arrêté attaqué détaille les intérêts historique, artistique et archéologique qui motivent le classement.

Cette motivation se fonde sur une étude archéologique qui a été réalisée par l'association sans but lucratif « Recherches et prospections archéologiques », les conclusions de cette étude confirmant la valeur exceptionnelle du monument. Au sujet de l'intérêt archéologique, elle énonce ce qui suit : « Outre la valeur historique et esthétique, l'ensemble des bâtiments a également une valeur archéologique en tant que vestige matériel de l'Ancien Régime qui contribue à la connaissance de la construction de cette période. Les parties plus anciennes du bien témoignent en effet d'une technique constructive particulière qui demeura courante à Bruxelles du Moyen Âge au XVIII^e siècle, mais dont il subsiste très peu de témoins dans le centre historique. Cette technique se caractérise notamment par le mariage des maçonneries en briques et de la pierre, le système de poutraison (un assemblage de poutres et de solives solidarissant les pans de murs au moyen d'ancrages métalliques), les caves voûtées, les charpentes en bois ». Une telle motivation suffit.

Sur les alternatives au classement du bien

L'article 232, 4^o, du CoBAT interdit de déplacer en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé, à moins que la sauvegarde matérielle du bien l'exige impérativement et à condition que les garanties nécessaires pour son démontage, son transfert et son remontage dans un lieu approprié soient prises.

Cette disposition fait suite à l'article 5 de la Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, faite à Grenade le 3 octobre 1985 et approuvée par la loi du 8 juin 1992, qui dispose comme suit : « Chaque Partie s'engage à proscrire le déplacement de tout ou partie d'un monument protégé, sauf dans l'hypothèse où la sauvegarde matérielle de ce monument l'exigerait impérativement. En ce cas, l'autorité compétente prendrait les garanties nécessaires pour son démontage, son transfert et son remontage dans un lieu approprié ».

Le rapport explicatif renvoie à l'article 7 de la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, adoptée en 1964 par le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS), qui énonce : « Le monument est inséparable de l'histoire dont il est le témoin et du milieu où il se situe. En conséquence le déplacement de tout ou partie d'un monument ne peut être toléré que lorsque la sauvegarde du monument l'exige ou que des raisons d'un grand intérêt national ou international le justifient ».

La protection *in situ* du monument exclut le déplacement non indispensable de certains de ses éléments classés tandis que la simple cartographie digitale n'équivaut nullement à la protection que doivent assurer les mesures de

conservation d'un bien méritant d'être classé au sens de l'article 206, 2°, du CoBAT. L'observation relative à la possibilité de déplacer des éléments constitutifs du monument à protéger était donc dépourvue de pertinence

La cartographie ou la fixation digitale des traces du passé n'équivalent nullement la protection que doivent assurer les mesures de conservation d'un bien méritant d'être classé au sens de l'article 206, 2°, du CoBAT.

La motivation formelle ne peut être jugée insuffisante au seul motif qu'il n'est pas précisément répondu à ces observations.

Sur la rentabilité des affectations potentielles du bien

La légalité d'un classement n'est pas tributaire de la rentabilité des affectations qui pourraient y être données sans une démolition.

L'article 240, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoBAT dispose que « lorsque des travaux de conservation au sens de l'article 206, 2°, d'un bien classé relevant du patrimoine immobilier sont nécessaires, la région et la commune concernées peuvent intervenir dans les frais de ces travaux, suivant des conditions à fixer par le gouvernement ».

Le préambule de l'arrêté attaqué ne méconnaît pas cette disposition en posant que « le classement du bien, s'il impose certaines contraintes, ouvre également le droit à des subventions pour les travaux de restauration et de mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables qui à terme revaloriseront le bien ».

Pour le surplus, selon l'alinéa 2 de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, le droit au respect des biens de toute personne physique ou morale, consacré par l'alinéa 1^{er}, n'empêche pas l'autorité de réglementer leur usage conformément à l'intérêt général. Pour respecter le prescrit de cette disposition, l'autorité doit maintenir un juste équilibre entre, d'une part, la sauvegarde du droit de propriété dont l'usage est limité, et, d'autre part, les exigences de l'intérêt général qui légitiment cette limitation.

L'arrêté attaqué a pour objet d'établir une mesure de protection d'un patrimoine immobilier que la partie adverse estime digne d'être sauvegardé. Il n'a pas pour objet de régler l'indemnisation des titulaires de droits dont il compromet l'exercice, et principalement du propriétaire. À la supposer avérée, l'illégalité dénoncée par le moyen ne serait pas localisée dans l'arrêté attaqué ni ne serait

causée par celui-ci, mais tiendrait à l'absence d'indemnisation, circonstance située en aval.

Sur la possibilité d'exiger l'expropriation

L'interrogation de la requérante au sujet de la possibilité d'exiger son expropriation trouve sa réponse dans l'article 240, § 3, du CoBAT qui, avant sa modification par l'ordonnance du 30 novembre 2017, disposait comme suit :

« Lorsque le bien relevant du patrimoine immobilier appartient à une personne physique ou morale de droit privé, celle-ci peut, au lieu d'exécuter les travaux qui sont indispensables au maintien de l'intégrité du bien, exiger que la Région procède à l'expropriation de son bien. Sauf convention contraire intervenue entre les parties intéressées, l'expropriation porte sur le bien relevant du patrimoine immobilier tout entier, même s'il n'est inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé que pour partie, à la condition que la partie inscrite sur la liste de sauvegarde ou classée constitue un élément essentiel du patrimoine immobilier et sur le terrain qui en est l'accessoire indispensable ».

Sur la question des fouilles préventives

Le grief, repris sous la cinquième branche du moyen, semble se référer au passage suivant du rapport de fouilles archéologiques remis à la direction des monuments et sites le 16 novembre 2015 : « L'investigation est incomplète pour le n° 9 et réduite à quelques relevés et un reportage photographique pour le n° 11. Il serait donc judicieux de suivre attentivement les interventions futures qu'elles concernent le bâti ou le sous-sol ».

Les fouilles préventives sont réglées par l'article 245 du CoBAT et s'inscrivent dans la procédure de délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir indépendamment du classement ou non du bien.

Sur la proportionnalité de la mesure au regard de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales

Il ne peut pas être contesté que la mesure de protection est prévue par la loi ni que le classement d'un monument ancien pour ses intérêts historique, artistique et archéologique poursuit un but légitime eu égard notamment à la Convention-cadre du Conseil de l'Europe sur la valeur du patrimoine culturel pour la société, adoptée le 27 octobre 2005, qui affirme notamment que la conservation du patrimoine culturel et son utilisation durable ont comme but le développement humain.

Il ressort de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme qu'un juste équilibre doit être ménagé entre le droit de propriété auquel il est porté atteinte et les exigences de l'intérêt général qui légitiment l'atteinte.

Selon la formulation de l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme du 5 janvier 2000 en cause *Beyeler c. Italie* : « Le souci d'assurer un "juste équilibre" entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu se reflète dans la structure de l'article 1 tout entier et se traduit par la nécessité d'un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé (voir, entre autres, les arrêts *Sporrong et Lönnroth* précité, p. 26, § 69, *Pressos Compania Naviera S.A. et autres c. Belgique* du 20 novembre 1995, série A n° 332, p. 23, § 38, et en dernier lieu *Chassagnou et autres c. France* [GC], n°s 25088/94, 28331/95 et 28443/95, § 75, CEDH 1999-III). Dans le cadre de la norme générale énoncée à la première phrase du premier paragraphe de l'article 1, la vérification de l'existence d'un tel équilibre exige un examen global des différents intérêts en cause, ce qui peut appeler une analyse non seulement des conditions de dédommagement si la situation s'apparente à une privation de propriété (voir, par exemple, l'arrêt *Lithgow et autres* précité, pp. 50-51, §§ 120 et 121), mais aussi, comme en l'espèce, du comportement des parties au litige, y compris les moyens employés par l'État et leur mise en œuvre » (Cour eur. D.H., arrêt *Beyeler c. Italie*, 5 janvier 2000, § 114).

Les différents arguments que développe la partie requérante, dans les huitième à douzième branches du moyen, ne permettent pas de conclure en l'espèce à l'existence d'une charge excessive imposée au propriétaire.

Sur le délai dans lequel a été adopté l'arrêté de classement

La partie requérante dénonce le caractère déraisonnable du délai apporté à l'adoption de l'arrêté attaqué mais aussi la violation de l'article 226 du CoBAT.

En ce qui concerne la violation prétendue de l'article 226 du CoBAT, la partie requérante soutient qu'à la suite de l'arrêt n° 83.206 du 28 octobre 1999, qui annule le précédent arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 1994 classant, comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, la totalité de l'immeuble, il revenait à la partie adverse de reprendre une décision, en corrigeant l'illégalité visée par le Conseil d'État, sans qu'il soit besoin de reprendre la procédure de classement depuis le début, puisque l'arrêt d'annulation fait disparaître l'acte annulé de l'ordre juridique et remplace fictivement la partie adverse « au moment de prendre la décision ». Elle ajoute que la procédure initiée en

1991 par la CRMS était à nouveau pendante et que l'arrêt d'annulation ouvrait, au demeurant, un nouveau délai de deux ans à compter de son prononcé.

L'article 226, alinéa 1^{er}, du CoBAT dispose que « le Gouvernement prend l'arrêté de classement du bien relevant du patrimoine immobilier au plus tard dans les deux ans à compter de la publication au *Moniteur belge* ou de la notification au propriétaire, si elle est antérieure, de l'arrêté ouvrant la procédure de classement. Passé ce délai, la procédure est caduque. »

Le délai de deux ans est donc un délai de rigueur.

À supposer que, comme l'affirme la partie requérante, l'annulation de l'arrêté de classement de 1994 aurait donné à la partie adverse un nouveau délai de deux ans à partir de la notification de l'arrêt pour refaire cet arrêté, force est de constater qu'en l'espèce, la partie adverse n'a procédé pendant ce nouveau délai éventuel à aucune réfection de l'acte annulé. Il s'ensuit qu'à l'expiration de ces deux années, l'ancienne procédure était devenue caduque, et les effets provisoires découlant de celle-ci éteints.

L'autorité administrative a décidé le 23 mars 2017 d'entamer une nouvelle procédure de classement, recommencée *ab initio*, indépendamment de l'ancienne procédure qui était abandonnée.

L'article 226 du CoBAT serait méconnu si l'autorité administrative se bornait à répéter la décision caduque d'ouverture de la procédure pour prolonger le délai de deux ans. En revanche, on ne peut pas conclure à une telle méconnaissance si le nouvel arrêté entamant la procédure de classement est adopté sur le vu d'un changement des circonstances de fait le motivant. Tel est le cas en l'espèce. En 2014, la propriétaire communique son intention de mettre en œuvre un projet de démolition du bâtiment, la partie adverse fait réaliser en 2015 une étude archéologique, cette étude révèle la valeur exceptionnelle du monument et un nouvel intérêt est ajouté : l'intérêt archéologique. Ces éléments sont relatés dans le préambule de l'arrêté attaqué.

Dans ce cas de figure, la partie requérante n'est pas non plus fondée à additionner la durée des deux procédures de classement, soit 27 années, pour soutenir que le délai raisonnable aurait été dépassé.

En effet, après que l'arrêt n° 83.206, précité, a annulé l'arrêté de classement du 16 juin 1994, la procédure de classement a été reprise *ab initio* le 1^{er} septembre 2016 et une nouvelle procédure de classement a été ouverte par

l'arrêté du 23 mars 2017. Pendant cette période intermédiaire, les effets s'attachant à la première procédure de classement pendant deux ans n'ont pas pu se produire faute d'arrêté de classement définitif, la procédure étant caduque au moins deux ans après l'arrêt d'annulation (article 226, alinéa 1^{er}, du CoBAT). Il ne peut dès lors être affirmé que le bien est resté, de 1999 à 2014, soumis aux conséquences juridiques de l'arrêté du 30 avril 1992 entamant la première procédure de classement.

La fixation, par le CoBAT, d'un délai de rigueur de deux ans exclut en principe l'application de la théorie du délai raisonnable pour ce qui concerne la période postérieure à l'ouverture de la seconde procédure de classement.

Dans ces conditions, le temps qui s'est écoulé entre les deux procédures de classement n'est pas de nature à infirmer l'intérêt attribué au bien et, par voie de conséquence, la nécessité de le protéger par une mesure de classement. Il n'a pas davantage été de nature à préjudicier la partie requérante qui pendant une grande partie de cette période a donné son bien en location pour une activité commerciale (jusque fin 2011) et n'a communiqué des projets de démolition et de reconstruction qu'à partir de 2014. Le fait de commander une étude archéologique ne suffisait pas non plus, à défaut d'autres éléments, à fonder l'espérance que le bien pourrait être démoli de l'avis de la partie adverse.

La partie requérante invoque l'enseignement de l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme du 4 octobre 2016, *Matas c. Croatie* qui n'est cependant pas transposable au cas d'espèce. Dans cette affaire, en effet, les autorités n'avaient pas notifié préalablement au propriétaire la nécessité d'adopter une mesure de protection provisoire, ni notifié leurs décisions au propriétaire, elles n'avaient pas pris en compte le point de vue du propriétaire sur ces mesures et leur impact sur son droit de propriété, alors qu'elles n'ignoraient pas l'exploitation du site, et les juridictions internes n'avaient pas examiné l'impact disproportionné de la mesure soulevée par le requérant compte tenu de ses projets commerciaux ni répondu à la question de la passivité des autorités.

Il résulte de ce qui précède qu'en l'espèce, le temps que la partie adverse a pris pour classer le monument par l'arrêté attaqué ne dément pas la nécessité d'adopter la mesure de protection et ne méconnaît pas l'article 226 du CoBAT.

Sur les restrictions au droit de propriété

Les restrictions qu'un arrêté de classement peut apporter au droit de propriété sont énumérées par les articles 231 à 238 du CoBAT. Tant l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme

et des libertés fondamentales que l'article 544 du Code civil réservent expressément la possibilité pour la loi de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général.

En l'espèce, l'arrêté de classement ne prive pas la partie requérante de sa propriété, de telle sorte que l'article 16 de la Constitution ne s'applique pas.

Le classement ne s'analyse pas en une expropriation et n'équivaut pas en fait à une expropriation dès lors qu'il n'ôte pas toute portée au droit de propriété. Il s'agit d'une ingérence dans le droit de propriété de la partie requérante, laquelle s'analyse en une réglementation de l'usage des biens au sens du second alinéa de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Il résulte de cette disposition que le droit au respect des biens de toute personne physique ou morale, consacré par l'alinéa 1^{er}, n'empêche pas l'autorité d'adopter une réglementation de l'usage des biens conformément à l'intérêt général. Pour respecter le prescrit de cette disposition, l'ingérence doit être prévue par la loi. Il faut également que soit respecté un juste équilibre entre, d'une part, la sauvegarde du droit de propriété dont l'usage est limité, et, d'autre part, les exigences de l'intérêt général qui légitiment cette limitation.

En l'espèce, le classement n'empêche pas d'affecter la maison au logement, de la donner en location pour une activité commerciale compatible avec l'intérêt ayant justifié sa protection, de lui donner une destination culturelle, de la vendre. Il ne prive pas le droit de propriété de toute utilité et ne constitue pas une quasi-expropriation, indépendamment de la question de l'indemnisation de l'ingérence si le propriétaire devait subir de ce fait une charge excessive.

La question que pose la partie requérante au sujet de la compatibilité de l'article 240, § 3, du CoBAT avec les articles 10, 11 et 16 de la Constitution part du présupposé erroné que la moins-value du monument qui résulterait de son classement ne pourrait jamais en aucun cas être compensée financièrement. Elle ne doit dès lors pas être posée.

Il résulte de ce qui précède que le quatrième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

IX. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au taux de base de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande pour un montant indexé de 770 euros.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Mention de l'article 1^{er} du dispositif du présent arrêt sera faite en marge de la transcription de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2019 à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 octobre 2023, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly