CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 263.390 du 22 mai 2025

A.233.212/XV-4711
A.237.392/XV-5193

En cause : **la société anonyme YO**,
ayant élu domicile chez
M^e Geoffroy GENERET, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 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,
rue de la Luzerne 40
1030 Bruxelles**.**

Partie intervenante :

la commune d'Uccle,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 16 mars 2021, la partie requérante demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 octobre 2020 entamant la procédure de classement comme monument de la totalité de la Villa Puy Fleuri sise avenue Winston Churchill, 228, à Uccle ». (A. 233.212/XV-4711).

Par une requête introduite le 3 octobre 2022, la partie requérante demande l'annulation « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^er juin 2022 classant comme monument la totalité de la Villa Puy Fleuri sise avenue Winston Churchill, 228, à Uccle ». (A. 237.392/XV-5193).

II. Procédure

Les requêtes introduites les 6 mai 2021 et 22 décembre 2022 par la commune d'Uccle visant à ce qu'elle soit reçue en qualité de partie intervenante dans les présentes affaires ont respectivement été accueillies par des ordonnances des 27 août 2021 et 3 janvier 2023.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport commun aux deux affaires sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et adverse ont déposé un courrier valant dernier mémoire.

La partie intervenante a déposé un dernier mémoire.

Par des ordonnances du 20 janvier 2025, les affaires ont été fixées à l'audience du 18 février 2025.

M^me^ Joëlle Sautois, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Louisanne Hamon, *loco* M^e^ Geoffroy Generet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Dries Ceuppens, *loco* M^es^ Gaëtan Vanhamme et Frédéric Van De Gejuchte, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M. Valentin Vigneron, juriste, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue 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 utiles

1. La partie requérante indique qu'elle est propriétaire, depuis décembre 2019, de la villa dite du « Puy Fleury » située avenue Winston Churchill, 228, à 1180 Bruxelles.

2. Le 17 septembre 2003, la Commission Royale des Monuments et des Sites (ci-après « CRMS ») propose au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'entamer une procédure de classement de la villa et de sa conciergerie, située dans le jardin. Cette proposition est restée sans suite.

3. Le 6 juillet 2012, la partie requérante introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune d'Uccle avec pour objet la démolition de la maison et la construction d'un immeuble à appartements de 8 étages (25 unités) avec emplacements de parking en sous-sol.

4. Par un courrier du 23 janvier 2013 et en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique, la CRMS formule une nouvelle proposition de classement comme monument de la villa du « Puy Fleury » ainsi que de la conciergerie située dans le jardin.

5. Le18 avril 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prend acte de cette demande.

6. Le 18 juillet 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte un arrêté entamant la procédure de classement comme monument de la totalité de la villa du « Puy Fleury ».

Cet arrêté fait l'objet d'un précédent recours enrôlé sous le numéro A.210.318/XV-2362.

7. Aucune décision n'est adoptée dans les deux ans de l'ouverture du classement, de sorte que sa caducité est constatée dans l'arrêt n° 241.828 du 20 juin 2018 qui déclare le recours enrôlé sous le numéro A.210.318/XV-2362 sans objet.

8. En février 2017, la partie requérante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant la démolition de l'immeuble existant et dépose des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT.

9. Le 12 juin 2017, la partie intervenante transmet la délibération du 1er juin 2017 de son collège des bourgmestre et échevins demandant l'ouverture d'une procédure de classement partiel de la villa du « Puy Fleuri », portant plus spécifiquement sur la façade avant, la façade latérale et la toiture de ce bâtiment ainsi que sur le magnolia situé en zone de recul.

10. Par un arrêté du 22 octobre 2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide d'entamer la procédure de classement.

Cet arrêté est notifié aux parties concernées, dont la partie requérante, par des courriers du 14 janvier 2021 et est publié par mention au *Moniteur belge* du 29 janvier 2021.

Il s'agit du premier acte attaqué, visé par le recours introduit par la partie requérante le 16 mars 2021 et enrôlé sous le numéro A.233.212/XV-4711.

11. Le 1er juin 2022, le Gouvernement de la partie adverse adopte un arrêté classant comme monument la totalité de la villa du « Puy Fleury ».

Cette décision est notifiée à la partie requérante par un courrier recommandé du 3 août 2022, est publiée au *Moniteur belge du* 20 octobre 2022 et est transcrite au bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale le 30 août 2022.

Il s'agit du second acte attaqué, visé par le recours introduit par la partie requérante le 3 octobre 2022 et enrôlé sous le numéro A.237.392/XV-5193.

IV. Connexité

Les deux recours visent, d'une part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 octobre 2020 « entamant la procédure de classement comme monument de la totalité de la villa du "Puy Fleury" sise avenue Winston Churchill, 228, à Uccle » et, d'autre part, l'arrêté subséquent du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er juin 2022 procédant audit classement de la villa précitée.

En raison de leur connexité, il convient de joindre les causes.

V. Recevabilité

V.1. Concernant l'acte attaqué dans le cadre du recours enrôlé sous le numéro A.237.392/XV-5193 (second acte attaqué)

L'article 3.33 du Code civil, intitulé « Mention marginale en cas d'anéantissement d'un droit réel immobilier » et en vigueur depuis le 1er septembre 2021, dispose comme il suit en son alinéa 1er :

« Aucune demande tendant à faire prononcer l'anéantissement de droits résultant d'actes soumis à la transcription ne sera reçue devant les cours et tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription du titre dont l'anéantissement est demandé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit. Toute décision rendue sur une semblable demande sera également inscrite à la suite de la mention marginale ordonnée par la phrase précédente ».

Les travaux préparatoires précisent ce qui suit :

« Cette disposition reprend l'article 3 de la loi hypothécaire. Le terme "anéantissement" est formulé au sens large, chaque fois qu'une demande vise à porter atteinte à des droits réels immobiliers (ou à leurs effets). Il s'agit, par exemple, d'une action en annulation, d'une résolution, d'une révocation, d'une déchéance, etc. Une action paulienne doit également faire l'objet d'une mention marginale, pour autant qu'elle vise à priver d'effets des transactions réelles immobilières dont des tiers pourraient légitimement croire qu'elles existent » (Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc*., ch., 2019, n° 0173/001, p. 78).

L'article 230, alinéa 1er, du CoBAT, tel que modifié par l'ordonnance du 1er mars 2018 portant adaptation des règles régionales aux modifications du fonctionnement de la conservation des hypothèques et de la gestion de la documentation patrimoniale, dispose comme il suit :

« L'arrêté de classement est adressé simultanément au *Moniteur belge* et au bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale. Il est obligatoire dès le jour de sa publication, par mention, au *Moniteur belge* ».

Il résulte des dispositions précitées que la formalité d'inscription en marge de la transcription du titre concerné visée à l'article 3.33 du Code civil s'applique au recours en annulation contre un arrêté de classement.

En l'espèce, dès lors que l'arrêté attaqué a fait l'objet d'une transcription, le 30 août 2022, la requête en annulation dirigée contre cet acte devait faire l'objet de l'inscription prévue par l'article 3.33, alinéa 1er, du Code civil.

Cette formalité pouvait être accomplie en cours d'instance mais, à l'audience, la partie requérante reconnait ne pas l'avoir fait.

Il s’ensuit que le recours dirigé contre le second acte attaqué est irrecevable.

V.2. Concernant l’acte attaqué dans le cadre du recours enrôlé sous le numéro A.233.212/XV-4711 (premier acte attaqué)

Le constat d'irrecevabilité relatif au recours enrôlé sous le numéro A.237.392/XV-5193 a pour conséquence que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er juin 2022 « classant comme monument la totalité de la Villa du “Puy Fleuri” sise avenue Winston Churchill, 228, à Uccle » est devenu définitif.

Cet arrêté ne pourrait dès lors plus être affecté par l'annulation éventuelle de l'arrêté qui a entamé la procédure de classement.

Il s'ensuit que la partie requérante n’a plus intérêt à l'annulation du premier acte attaqué.

VI. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros dans chaque affaire. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

La partie intervenante supporte les dépens liés à son intervention.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Les affaires portant les numéros de rôle A. 233.212/XV-4711 et A. 237.392/XV-5193 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes sont rejetées.

Article 3.

Mention de l'article 2 du dispositif du présent arrêt sera faite en marge de la transcription des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 22 octobre 2020 et 1er juin 2022 au bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Article 4.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 48 euros et l'indemnité de procédure d'un montant total de 1540 euros, accordée à la partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 300 euros lié à ses interventions.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 mai 2025, par la XVe chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Joëlle Sautois,	conseillère d'État,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
Caroline Hugé	Anne-Françoise Bolly