

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.215 du 18 septembre 2025

A. 242.828/XV-6061

En cause :

- 1. la société anonyme
EUROPEAN BUSINESS AND TRADE**
- 2. l'association sans but lucratif WE CARE,**
ayant toutes les deux élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
avenue Louise, 140/4
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Michel PLESSERS, avocat,
avenue Louise, 363/26
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 27 août 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 2024, « portant approbation d'un plan d'expropriation selon la procédure d'extrême urgence pour cause d'utilité publique au bénéfice de la Région de Bruxelles-Capitale pour les biens boulevard du Midi 80/82 et 83/85 - 1000 Bruxelles, cadastrés 21809K0187/00X014 et 21809K0187/00M017 ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 25 juin 2025, les parties ont été convoquées à l'audience du 9 septembre 2025 et le rapport leur a été notifié.

M^{me} Joëlle Sautois, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M. Julien Lejeune, auditeur, 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 utiles

1. La première partie requérante est propriétaire de deux immeubles situés à l'angle du boulevard du Midi (n° 80-82) et de la rue Terre-Neuve à Bruxelles, et composés des parcelles cadastrées n° 21809K0187/00M017 et n° 21809K0187/00X014.

Le premier immeuble est occupé par un hôtel et un commerce, tandis que le second n'est pas bâti.

Le premier immeuble est loué par la seconde partie requérante.

2. Les biens concernés sont situés dans le périmètre du « contrat de rénovation urbaine – autour de la gare du Midi » approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 mars 2023.

Le projet 1.5 de ce contrat vise à « développer une structure d'hébergement et d'accueil de jour pour les mineurs non accompagnés » sur la parcelle 187X14.

Le projet 008 prévoit, quant à lui, « [la création de] logements au boulevard du Midi 80-81-82 ».

3. Le 7 décembre 2023, le gouvernement de la partie adverse décide notamment « de négocier les termes d'une acquisition des biens (2 parcelles) » et « de déclarer les parcelles 21809K0187/00X014 et 21809K0187/00M017 susvisées au point II d'utilité publique ».

4. Le 13 décembre 2023, le ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale charge la régie foncière (Bruxelles Facilities) « de négocier les termes d'une acquisition pour les parcelles définies dans la présente note » et « de déclarer les parcelles visées par cette note d'utilité publique ».

5. Le 9 février 2024, la SRL TH Expert établit, à la demande du Service public régional de Bruxelles, un procès-verbal d'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 187X14 précitée.

6. Le 26 mars 2024, un agent du Service public régional de Bruxelles adresse aux représentants légaux de la première partie requérante un projet de promesse de vente relatif aux biens en cause.

À la suite de ce courrier, plusieurs échanges s'ensuivent ; le 21 mai 2024, les représentants de la première partie requérante indiquent que celle-ci n'est pas vendeuse des immeubles.

7. Le 30 mai 2024, le gouvernement de la partie adverse décide :

- d'approuver le plan d'expropriation relatif aux biens en cause ;
- qu'« il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre immédiatement possession des parcelles qui figurent aux plans d'expropriation » ;
- que « la Région de Bruxelles-Capitale est autorisée à procéder aux expropriations » ;
- qu'« il y a lieu d'appliquer à cette expropriation la procédure d'extrême urgence prévue par la loi du 26 juillet 1962 pour cause d'utilité publique ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est publiée au *Moniteur belge* le 28 juin 2024.

Elle est notifiée aux parties requérantes, par un courriel adressé à leur conseil le 10 juillet 2024, puis par des courriers datés du 31 juillet 2024.

8. Le 30 septembre 2024, la partie adverse introduit, auprès du Juge de paix du premier canton de Bruxelles, une requête en expropriation des biens en cause.

9. Le 8 octobre 2024, la partie adverse cite la première partie requérante à comparaître le 17 octobre 2024 sur les lieux à exproprier devant le Juge de paix du premier canton de Bruxelles.

Le 16 octobre 2024, la seconde partie requérante demande à intervenir dans cette procédure judiciaire.

10. Une audience se déroule sur place le 17 octobre 2024. Le lendemain, un calendrier d'échange de conclusions incluant la partie expropriante, la partie « propriétaire » et la partie « locataire » est acté et une audience de plaidoiries est fixée le 9 janvier 2025.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le Conseil d'État n'est plus compétent pour connaître du recours.

V. Compétence du Conseil d'État

V.1. Thèses des parties

La partie adverse soulève un déclinatoire de juridiction. Elle soutient que, depuis le 30 septembre 2024, les juridictions civiles sont exclusivement compétentes pour examiner la légalité de l'acte attaqué.

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes se réfèrent à la sagesse du Conseil d'État.

V.2. Appréciation

L'article 8 de l'ordonnance du 6 octobre 2016 organique de la revitalisation urbaine dispose :

« § 1^{er}. Toutes les acquisitions de biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un programme de revitalisation urbaine, de ses modifications ou de ses compléments peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

§ 2. Lorsque le programme soumis au Gouvernement, ou mené par ce dernier, vise des biens immeubles à exproprier dont la prise de possession immédiate est indispensable pour cause d'utilité publique, le Gouvernement le motive, par parcelle, dans l'arrêté d'approbation, qui vaudra également arrêté d'expropriation. Le Gouvernement peut également faire usage de cette faculté dans un arrêté ultérieur ou séparé. L'expropriation est alors poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsqu'il n'est pas constaté que la prise de possession immédiate des biens immobiliers à exproprier est indispensable pour cause d'utilité publique, la procédure est poursuivie conformément aux autres procédures d'expropriation.

§ 3. Les bénéficiaires publics des programmes de revitalisation urbaine peuvent, dans le cadre de ces programmes, agir comme pouvoir expropriant.

§ 4. Pour le calcul de la valeur du bien immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte de l'adoption du programme de revitalisation, pour autant que l'expropriation soit poursuivie pour la réalisation dudit programme ».

Ainsi, comme cela ressort du § 2 de cette disposition, l'arrêté d'approbation d'un plan d'expropriation adopté sur cette base vaut en principe arrêté d'expropriation.

En vertu de l'article 14, § 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées le 12 janvier 1973 sur le Conseil d'État, ce n'est que "si le contentieux n'est pas attribué par la loi à une autre juridiction", que la section statue par voie d'arrêts sur les recours en annulation pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, formés contre les actes et règlements : [...]".

Si le Conseil d'État est bien compétent pour connaître d'un recours dirigé contre un arrêté autorisant une expropriation dès lors qu'il s'agit d'un acte administratif unilatéral, encore faut-il que cette compétence se concilie avec celle du juge judiciaire, conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, le propriétaire ou l'usufruitier du bien et tous les tiers intéressés visés par l'article 6 de la loi précitée à savoir, notamment, ceux qui occupent le bien en vertu d'un bail, d'un usage ou qui y ont leur habitation, peuvent agir devant le Conseil d'État contre l'arrêté d'expropriation tant que la procédure judiciaire n'a pas été mise en œuvre par l'autorité expropriante, sur la base de l'article 3 de la loi précitée. Dès que cette procédure judiciaire est engagée, le Conseil d'État doit décliner sa compétence pour connaître du recours introduit par le propriétaire du bien et par les tiers intéressés visés à l'article 6, précité. Ces personnes pourront ainsi faire valoir leurs moyens devant le juge de paix compétent, lequel pourra contrôler la légalité tant interne qu'externe de l'arrêté d'expropriation.

En l'espèce, par l'acte attaqué, la partie adverse décide d'approuver le plan d'expropriation relatif aux biens en cause, qu'« il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre immédiatement possession des parcelles qui figurent aux plans d'expropriation », que « la Région de Bruxelles-Capitale est autorisée à procéder aux expropriations » et qu'« il y a lieu d'appliquer à cette expropriation la procédure d'extrême urgence prévue par la loi du 26 juillet 1962 pour cause d'utilité publique ».

Conformément à l'article 8, § 2, de l'ordonnance précitée, cette décision vaut arrêté d'expropriation. Il ne s'agit pas uniquement d'une décision d'approuver un plan délimitant le périmètre de biens à exproprier.

La première partie requérante est propriétaire des biens à exproprier. La seconde partie requérante est locataire de l'un de ces biens et constitue dès lors un tiers intéressé au sens des articles 3 et 6 de la loi du 26 juillet 1962 précitée.

Or, la procédure judiciaire d'expropriation a été engagée par la partie adverse, qui, le 8 octobre 2024, a cité la première partie requérante à comparaître sur les lieux.

Par ailleurs, par une requête déposée en date du 16 octobre 2024, la seconde partie requérante a demandé à intervenir dans cette procédure judiciaire.

Une audience s'est déroulée sur place le 17 octobre 2024, à la suite de laquelle un calendrier d'échange de conclusions incluant la partie expropriante, la partie « propriétaire » et la partie « locataire » a été acté et une audience de plaidoiries fixée le 9 janvier 2025.

Par conséquent, le Conseil d'État n'est plus compétent pour statuer sur la présente requête, tant à l'égard de la première partie requérante que de la seconde.

Le déclinatoire de juridiction est accueilli.

Les conclusions du rapport peuvent ainsi être suivies.

VI. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite « une indemnité de procédure au montant de base », à la charge des parties requérantes.

Dans les circonstances de la cause, il y a toutefois lieu de considérer qu'il n'y a ni partie succombante, ni partie ayant obtenu gain de cause, dès lors qu'au moment de l'introduction du recours par les parties requérantes, le Conseil d'État était bien compétent pour connaître de l'affaire et que ce n'est qu'en cours de procédure que le Conseil d'État a perdu la compétence pour statuer sur ce recours, en raison d'une articulation des compétences respectives du Conseil d'État et des juridictions judiciaires en matière d'expropriation.

Par conséquent, il n'y a pas lieu d'accorder une indemnité de procédure en l'espèce.

S'agissant des autres dépens, ils doivent être laissés à charge des parties requérantes.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 24 euros.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 18 septembre 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Joëlle Sautois