

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 62.731 du 25 octobre 1996

A.70.141/III-22.422

En cause : 1. **la Société anonyme DUYVER,**
 2. **la Société anonyme "Charles DUYVER",**
 ayant élu domicile chez
 Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
 rue Jean-Baptiste Meunier 22
 1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me André MOYAERTS, avocat,
avenue de la Toison d'Or 77/7
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
avenue A. Lacomblé 8/6
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 31 juillet 1996 par la société anonyme DUYVER et la société anonyme "Charles DUYVER", qui tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 mai 1996 par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme à la ville de Bruxelles pour la

construction d'une cinquantaine d'appartements rue des Six Jetons, 44/46 et rue Van Artevelde, 96/110;

Vu la demande de mesures provisoires introduite simultanément par les mêmes requérantes;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes, qui demande l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites le 19 août 1996 par lesquelles la ville de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

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

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

Vu l'ordonnance du 3 octobre 1996 fixant l'affaire à l'audience du 14 octobre 1996;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me A. MOYAERTS, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. GILLIAUX, auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention introduite dans les procédures en référé et en annulation par la ville de Bruxelles, bénéficiaire de l'acte critiqué;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. La ville de Bruxelles est propriétaire d'un ensemble de parcelles situées rue Van Artevelde et rue des Six Jetons; elles sont comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement dit «quartier de la rue des Navets», du 23 octobre 1986.

2. Le 13 août 1964, la S.P.R.L. Charles DUYVER, qui exploitait un commerce rue Van Artevelde, n^{os} 112 à 122 a obtenu de la ville la location du terrain sis au numéro 102 afin d'y installer un parking pour elle-même et ses clients. A une date non précisée, la S.P.R.L. Charles DUYVER y a édifié une cabine à haute tension.

3. Le 5 avril 1989, la S.A. Charles DUYVER a acquis l'immeuble abritant le magasin DUYVER des héritiers et des conjoints DUYVER. Parallèlement, la même S.A. Charles DUYVER a acquis le fonds de commerce et le stock de la S.P.R.L. Charles DUYVER. Cette dernière a été mise en liquidation, liquidation clôturée le 25 septembre 1990.

4. Le 13 octobre 1992, la ville de Bruxelles a demandé un permis de bâtir en vue de construire 50 appartements sociaux sur les terrains en question; elle a donc mis fin au contrat de location qui la liait à la S.P.R.L. DUYVER par une lettre du 15 mars 1993 et a sollicité la restitution du terrain. La demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité.

5. La S.A. Charles DUYVER déposa une réclamation dans laquelle elle soulevait le problème du chargement et du déchargement des camions qu'elle rencontrerait si elle ne pouvait plus bénéficier de la parcelle louée depuis 1964. Lors de la réunion de la commission de concertation, le directeur commercial de la société souleva aussi le problème du parking de la clientèle.

6. Le 19 août 1993, une nouvelle demande de permis fut introduite, accompagnée d'une demande de dérogation au P.P.A. du quartier de la rue des Navets.

7. Le 6 décembre 1995, le collège a transmis de nouveaux documents au fonctionnaire délégué annulant et remplaçant ceux introduits initialement. Il est précisé dans une annexe à ce courrier que, par rapport au dossier antérieur :

- 1° le parking situé en sous-sol est supprimé et remplacé par un club de tir à l'arbalète...
- 2° les commerces situés au rez-de-chaussée sont supprimés et remplacés par des appartements;
- 3° à la demande des services d'urbanisme de la Région, les façades ont été modifiées et le recouvrement de la toiture prévu initialement a été remplacé par du zinc, et dans ce cadre, la toiture en béton a été remplacée par une structure en bois.

8. Le 24 mai 1996, le fonctionnaire délégué de l'urbanisme a délivré à la ville de Bruxelles le permis litigieux;

Considérant que les parties requérantes invoquent à l'appui de leur demande de suspension un risque de préjudice qu'elles estiment grave et difficilement réparable tenant à la mise en oeuvre du permis d'urbanisme

contesté; elles soutiennent que celui-ci compromettrait l'exploitation de leur magasin, pour cinq raisons :

- 1° La construction projetée nécessitera un coûteux déplacement d'une cabine à haute tension;
- 2° elle emportera la suppression du parking réservé à la clientèle, laquelle subira d'autant plus les désagréments inhérents aux difficultés de trouver un stationnement que le remplacement du parking prévu au sous-sol du bâtiment à construire par un stand de tir devrait entraîner un afflux de voitures;
- 3° le projet rendra aussi beaucoup plus malaisé le chargement et le déchargement des camions;
- 4° sa réalisation nécessitera un important chantier rendant plus difficile encore l'accès au magasin;
- 5° il portera atteinte à la mixité de la zone puisqu'il ne comporterait aucun commerce;

Considérant qu'il ressort des débats que les requérantes n'exploitent plus leur commerce et qu'elle l'ont cédé à une société privée à responsabilité limitée "PRICKSHOP"; que la S.A. DUYVER, première requérante n'a plus de lien avec l'exploitation et ne souffre d'aucun préjudice; que la S.A. Charles DUYVER, seconde requérante, reste propriétaire du bâtiment, qu'elle loue à la société PRICKSHOP; qu'en ce qui la concerne, le préjudice consiste en une éventuelle moins-value de l'immeuble, en tant qu'il est affecté à une activité commerciale, et en la diminution ou la perte de loyers; qu'aucun élément n'est avancé d'où il pourrait se déduire que cette diminution ou cette perte compromettrait la viabilité de la société; qu'en ce qui concerne la seconde requérante le préjudice est financier et, partant, réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par la ville de Bruxelles dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

A dater de la notification du présent arrêt, la partie intervenante disposera d'un délai unique de soixante jours pour exposer ses moyens au fond ou, le cas échéant, pour compléter ceux-ci.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des référés, le vingt-cinq octobre 1900 nonante-six par :

MM. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
LEROY, conseiller d'Etat,
HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.