

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.920 du 16 octobre 1997

A.53.554/XIII-59

En cause : **VAN BELLE** Paul,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre CHOME,
André RISOPOULOS et
Jean-Marc PICARD, avocats,
rue Capouillet 34
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
rue Jean-Baptiste Meunier 22
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 août 1993 par Paul VAN BELLE qui demande une indemnité "en réparation du dommage exceptionnel qu'il encourt suite au classement comme monument, par la partie adverse, en application de la loi du 7 août 1931, de l'immeuble sis avenue de Tervueren, 120, à Woluwé-Saint-Pierre";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 28 novembre 1996 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 5 septembre 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 octobre 1997;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en ses observations, Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 17 juillet 1986, Paul VAN BELLE acquiert l'immeuble situé à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 120.

2. Le 29 novembre 1990, la Commission royale des monuments et des sites propose au ministre compétent d'entamer la procédure de classement, comme monument, de la façade, de la toiture et de la grille de cet immeuble. La lettre relève que ce petit hôtel de maître construit en 1906 pour le lieutenant de LANNOY est une oeuvre significative de l'architecte Paul HAMESSE et que son style illustre l'introduction à Bruxelles de l'art de la Sécession viennoise. Les travaux de remise en état de l'immeuble sont évalués à deux millions de francs.

3. Le 24 juin 1991, le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre délivre à Paul VAN BELLE un certificat d'urbanisme n° 2 relatif à la construction, sur des terrains situés avenue de Tervueren, 118/126 et rue de la Duchesse, 3/13, d'un immeuble d'habitations, bureaux et commerces, avec construction souterraine en zone de recul.

Le certificat d'urbanisme est favorable "sous réserve de l'abandon de la procédure ou d'un avis défavorable au classement éventuel du bâtiment sis avenue de Tervueren, 120 et de la stricte conformité du projet aux prescriptions du plan particulier d'aménagement précité, notamment en ce qui concerne l'interdiction de construction sous la zone de recul".

4. Le 23 décembre 1991, le collège des bourgmestre et échevins accorde à Paul VAN BELLE le permis de bâtir que celui-ci demandait en vue d'être autorisé, d'une part, à démolir les bâtiments sis avenue de Tervueren, 118/126 et rue de la Duchesse, 3/13 et, d'autre part, à y construire un immeuble à appartements avec "rez bancaire" et bureaux.

Le permis impose notamment la condition suivante :

" prévoir avant tous travaux et nonobstant l'absence de toute obligation de protection ou de conservation de la façade de l'immeuble sis 120 avenue de Tervueren, l'établissement d'un relevé photostéréoscopique précis de cette façade, le démontage des éléments les plus représentatifs de celle-ci ainsi que leur entreposage selon les modalités à convenir avec la commune".

5. Le 18 mars 1992, la Commission royale des monuments et des sites émet un avis favorable au classement en raison de l'intérêt national que présente la conservation de l'immeuble d'un point de vue artistique et historique.

6. Le 26 mars 1992, l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale prend un arrêté, fondé sur la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, par lequel est classé comme monument l'ensemble constitué par la façade et la toiture de l'immeuble sis avenue de Tervueren, 120, à Woluwé-Saint-Pierre. L'arrêté est publié par extrait au Moniteur belge du 14 avril 1992. Aucun recours en annulation n'a été formé contre ce classement.

7. Par une lettre du 9 juin 1992, Paul VAN BELLE demande au président de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale l'autorisation de procéder au démontage et au déplacement de la façade ayant fait l'objet du classement, en faisant valoir qu'il se révélait impossible d'intégrer les parties classées de l'immeuble dans son projet de construction.

8. Le 10 septembre 1992, la Commission royale des monuments et des sites, auquel l'intéressé a fait part le 12 août 1992 de son projet, écrit à Paul VAN BELLE ce qui suit :

" En réponse à votre lettre du 12 août 1992, nous avons l'honneur de vous informer que notre Collège a émis un avis défavorable considérant :

- que la valeur architecturale intrinsèque de cet immeuble est renforcée par, et de ce fait indissociable de, son environnement bâti immédiat;

- que l'implantation de cet édifice constitue un remarquable témoignage d'une sobre architecture bâtie le long de l'une des réalisations urbanistiques les plus prestigieuses de la Région.

Notre Collège estime en outre qu'il serait particulièrement inopportun d'isoler de son contexte historique une oeuvre aussi significative sur le plan de l'évolution architecturale en région bruxelloise.

Il espère par ailleurs que cet immeuble sera restauré rapidement et que la ferronnerie originale sera remplacée à son alignement".

9. Le 16 décembre 1992, les avocats de Paul VAN BELLE adressent au secrétaire d'Etat ayant les monuments

et sites dans ses attributions "une mise en demeure formelle de soumettre (leur) demande d'autorisation à la prochaine séance utile du Conseil de l'Exécutif, qui se tiendra, sauf erreur de (leur) part, le 15 janvier 1993".

10. Le 5 avril 1993, le bourgmestre de Woluwé-Saint-Pierre signalant que les immeubles à l'abandon de la rue Duchesse ont permis le passage de cambrioleurs et estimant que ces immeubles constituent également un danger potentiel pour la sécurité, de même qu'ils risquent de provoquer un accroissement de la criminalité dans le quartier, met Paul VAN BELLE en demeure de faire procéder soit à l'obstruction de tous les accès aux immeubles sis rue de la Duchesse, n^{os} 3 à 13, soit de procéder à leur démolition comme le permis du 23 décembre 1991 l'y autorise.

11. Le 30 avril 1993, Paul VAN BELLE adresse à l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale une demande d'indemnité en raison "du dommage exceptionnel qui lui est causé par le classement de l'immeuble sis 120 avenue de Tervueren, dont il est propriétaire, ainsi que par la décision implicite de rejet de sa demande de modification-déplacement dudit immeuble". L'indemnité réclamée, en application de l'article 11, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, s'élève à 252.376.513 francs, à majorer des intérêts à dater du 31 mars 1993.

12 Le 1^{er} mai 1993, Paul VAN BELLE fait procéder à la démolition de l'immeuble situé avenue de Tervueren, 118. Une démolition partielle du numéro 120 est également entamée.

13. Le 19 mai 1993, le bourgmestre de Woluwé-Saint-Pierre prend une ordonnance interdisant l'accès aux propriétés portant les numéros 118, 120 et 122 de l'avenue de Tervueren et prohibant la circulation le long de ces immeubles.

L'ordonnance de police se fonde sur l'état actuel de l'immeuble situé avenue de Tervueren, 120, qui présenterait un danger important de chute de pierres en façade.

14. Le 20 mai 1993, le bureau d'expertise "D. & H.", consulté par la commune, remet son rapport au sujet de l'immeuble situé avenue de Tervueren, 120.

Selon le rapport, la façade est encore relativement saine malgré le manque d'entretien évident de ces dernières années. Deux éléments présentent cependant des risques d'instabilité à court terme en raison des démolitions partielles - que le rapport qualifie d'"inhabituelles" - de l'immeuble concerné ainsi que du bâtiment voisin. Le rapport énonce plusieurs solutions possibles pour y remédier.

15. Le 21 mai 1993, le bourgmestre prend un arrêté de police relatif à l'immeuble situé avenue de Tervueren, 120; l'article 1^{er} porte ce qui suit :

" Si pour le 26 mai 1993 à 24 heures, l'ensemble des mesures et travaux destinés à rétablir la sécurité avenue de Tervueren à hauteur des n^{os} 116 et 122 n'est pas exécuté par qui de droit, la commune de Woluwé-Saint-Pierre fera procéder d'autorité aux mesures et travaux dont question".

Le préambule de l'arrêté contient les considérations suivantes :

" Considérant que la sauvegarde in situ de la façade et de la toiture classées requiert des mesures urgentes;

Que celles-ci ne peuvent être mises en oeuvre que dans un délai "de plus d'un mois" (cf. point 7.1. du rapport d'expertise du Bureau D. & H.);

Que ce délai est incompatible avec les impératifs de la circulation à cet endroit;

Considérant la difficulté de faire respecter dans les faits l'ordonnance de police du 19 mai 1993 pendant une aussi longue période;

Considérant que nonobstant l'incohérence des décisions contradictoires prises par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale relatives au statut de ces immeubles, il convient de prendre toutes les mesures utiles pour préserver dans de bonnes conditions les éléments architecturaux constitutifs de la façade classée, afin de ne pas compromettre leur conservation;

Considérant les impératifs dictés par la sécurité tels que décrits dans les rapports d'expertises;

Considérant que, par lettre du bourgmestre de Woluwé-Saint-Pierre remise ce jour, le propriétaire des lieux a été mis en demeure d'exécuter, dans un délai de cinq jours calendrier, les travaux de consolidation et de démontage prescrits par le Bureau d'expertise D. & H., en date du 20 mai 1993".

16. Le même jour, le bourgmestre envoie la lettre suivante à Paul VAN BELLE :

" Par lettre du 18 mai 1993, à laquelle était joint un rapport de l'expert Paul DOMS, daté de la veille, vous m'invitez, en fonction des pouvoirs de police qui sont les miens, à prendre "toutes les mesures urgentes qui s'imposent compte tenu des risques encourus par le maintien de la situation" résultant des travaux actuellement entrepris à cet endroit.

Dès que vous m'avez fait part de cette situation, d'abord téléphoniquement, puis par votre lettre, le collège des bourgmestre et échevins a désigné M. Pierre-Paul HERMOYE, ingénieur civil et expert auprès des tribunaux, afin de procéder à une contre-expertise.

Vous trouverez le rapport établi par ce dernier en annexe à la présente.

J'attire particulièrement votre attention sur les passages de ce rapport qui sont encadrés en page 3, ainsi que sur le point 5.2. figurant en page 4.

Ceux-ci vous mettent clairement devant vos responsabilités en tant que professionnel de la construction.

Il vous appartient de prendre toutes les mesures utiles pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité non seulement des usagers de la voie publique, mais également des personnes appelées à travailler sur votre chantier.

Sur base du rapport de l'expert HERMOYE, qui fait partie intégrante de la présente, j'attire particulièrement votre attention sur la nécessité de mettre en place, sans tarder, les dispositifs permettant d'étan-

çonner et/ou d'épingler les murs des constructions voisines aux démolitions actuellement en cours.

En aucun cas, nous ne pouvons admettre d'assumer, à votre place, les responsabilités qui incombent à votre architecte, M. Marc CORBIAU, et à vous-même en tant que maître de l'ouvrage.

Vu l'ensemble des circonstances de droit et de fait entourant ce dossier, je vous mets par la présente en demeure de procéder dans les cinq jours calendrier, à dater de la réception de la présente, à :

1° préalablement à toute intervention quelconque sur les nos 120 et 122, procéder à la mise en place des dispositifs d'étaieage et/ou d'épinglage prévus au point 5 du rapport d'expertise du Bureau D.& H., daté du 20 mai 1993, afin de consolider en toutes circonstances les murs mitoyens des propriétés voisines;

2° à défaut de ne pouvoir procéder, dans le délai de cinq jours calendrier visé ci-avant, à la mise en place d'un dispositif d'étaieage de la façade du n° 120, exécuter les mesures reprises aux points 7.2.2. et 7.2.3. du rapport d'expertise précité.

A défaut de la bonne exécution par vos soins des mesures prescrites ci-dessus, dans les délais impartis, la commune se réserve le droit de faire exécuter lesdites mesures à votre charge par l'entrepreneur qu'elle désignera.

Pour le reste, vous vous référerez à l'ordonnance que je prendrai incessamment concernant la sécurité et qui vous sera notifiée sans délai".

17. L'immeuble litigieux - ou ce qu'il en reste - est entièrement démoli dans la nuit de ce même 21 mai 1993.

18. Le 24 juin 1993, l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale rejette la demande d'indemnité introduite le 30 avril 1993 par Paul VAN BELLE.

L'arrêté du 24 juin 1993 justifie ce rejet par la considération que le préjudice allégué n'est ni certain ni exceptionnel parce que le classement, dont le requérant n'a pas contesté la légalité, n'a pas eu pour effet de changer la destination ou l'usage du bien, parce que la loi du 7 août 1931 a exclu l'octroi d'une indemnité dans

ce cas pour instaurer une intervention publique dans les frais d'entretien et de conservation, parce que le classement constitue la mise en oeuvre d'une loi qui est susceptible de s'appliquer à de nombreux immeubles et parce que, à titre surabondant, le dommage allégué découle du comportement du demandeur qui a voulu à tout prix imposer la réalisation de son projet immobilier et qui n'est pas propriétaire de l'ensemble des immeubles concernés.

19. Le 30 juin 1993, le ministre-président de l'Exécutif chargé de l'aménagement du territoire, des pouvoirs locaux et de l'emploi annule, pour violation de la loi et lésion de l'intérêt général, l'arrêté du 21 mai 1993 du bourgmestre de Woluwé-Saint-Pierre.

La décision du 30 juin 1993 motive l'annulation en retenant une violation de l'article 134 de la nouvelle loi communale, une méconnaissance de la loi du 29 juillet 1991, une infraction par rapport à l'arrêté de classement (absence de raisons impérieuses de sécurité juridique pouvant justifier la démolition) et l'ambiguïté ainsi que la contradiction dans les motifs.

Ni le bourgmestre ni Paul VAN BELLE n'ont introduit, dans le délai de recours contentieux, un recours en annulation contre cette décision d'annulation, laquelle fait disparaître de l'ordonnancement juridique, ab initio, l'arrêté de police, ce dernier étant ainsi censé n'avoir jamais existé.

20. Le 2 août 1993, l'ingénieur civil BINARD, désigné par une convention conclue entre la Région de Bruxelles-Capitale, Paul VAN BELLE, la commune de Woluwé-Saint-Pierre et l'entreprise de démolition, dépose son rapport d'expertise.

Ce rapport conclut comme suit :

- " 1 - La démolition des immeubles sis au 118 et 120 avenue de Tervueren ne requerrait apparemment aucune urgence et laissait manifestement au promoteur VAN BELLE, à ses conseillers ainsi qu'à l'entrepreneur DE CONINCK le temps nécessaire à l'étude des moyens à mettre en oeuvre pour sauvegarder les ouvrages classés. Aucun ordre écrit de démolition de l'immeuble litigieux ni définition des mesures à prendre en vue de la conservation des parties classées de cet immeuble, n'ont été émis par le promoteur VAN BELLE.
- 2 - L'exécution de la démolition de l'immeuble sis au 118 avenue de Tervueren nécessitait la prise de mesures conservatoires par l'entrepreneur DE CONINCK destinées à limiter les risques potentiels d'instabilité des immeubles voisins. De tels phénomènes ne se sont pas manifestés en pratique. Des mesures ont néanmoins été prises suite aux observations formulées par les experts DOMS et HERMOYE.
- 3 - La conservation de la façade classée dans son site était possible même en cas de démolition de l'immeuble litigieux. Dans ce cas cependant l'établissement d'une structure métallique implantée dans la zone de recul en façade avant ainsi que le placement de tirants dans le sol destinés à ancrer les fondations de ladite façade étaient indispensables.
- 4 - La conservation de la toiture en place, pour autant que celle-ci présentait une quelconque utilité, n'était possible en pratique qu'en renonçant à la démolition de l'immeuble litigieux.
- 5 - L'immeuble litigieux ne présentait avant sa démolition aucun signe d'instabilité pouvant induire un danger imminent pour le voisinage. Compte tenu de son mode de construction pouvant comprendre des liaisons aléatoires entre ses murs, la démolition des immeubles voisins requerrait le soutènement des pignons mitoyens. Les travaux préparatoires à la démolition engagés par l'entreprise DE CONINCK ont eu pour résultat un déforçement de l'immeuble litigieux qui pouvait être compensé par des mesures de soutènement du mitoyen du côté du 118 ainsi que des planchers concernés.
- 6 - Le seul danger potentiel réel et immédiat existant au moment où la démolition débutait, était représenté par l'instabilité de quelques pierres de la façade. Ce danger justifiait des mesures de police qui pouvaient être levées dès la mise en place de mesures conservatoires appropriées et de surcroît peu coûteuses.
- 7 - La méthode utilisée par l'entrepreneur DE CONINCK pour le démontage/démolition de la façade classée a consisté davantage en une démolition pure et simple

qu'en un démontage au sens des recommandations faites par l'expert HERMOYE. Le promoteur VAN BELLE et l'expert HERMOYE ont à ce sujet exprimé toutes leurs réserves à l'entrepreneur.

- 8 - Les pièces appartenant à la façade classée, récupérées de la démolition et identifiées, sont réutilisables en vue d'une reconstruction. Les quelques pièces manquantes devront être remplacées et les pièces endommagées réparées suivant des méthodes appropriées utilisées couramment dans les restaurations. La reconstitution des ferronneries sera plus aléatoire vu la disparition d'une partie d'entre elles.
- 9 - L'examen de la façon suivant laquelle les parties se sont conformées à leurs obligations légales sort du cadre de la mission d'expertise amiable telle qu'elle a été définie de commun accord entre les parties. Ce problème concerne donc le fond du litige à débattre devant le Tribunal compétent".

21. Dans son arrêt du 20 octobre 1994, la cour d'appel de Bruxelles ordonne, en référé et sous astreinte, l'arrêt des travaux sur le terrain situé avenue de Ter-vueren, 120, jusqu'à ce que le juge du fond se soit prononcé sur l'action de la Région de Bruxelles-Capitale tendant à la remise dans son pristin état de la façade et de la toiture qui avaient été classées.

Elle interdit la reconstruction, avant jugement au fond, des parties classées, sauf autorisation de l'Exécutif, et désigne un expert chargé de déterminer les mesures conservatoires à prendre;

Considérant que l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale rejetant la demande d'indemnité a été pris le 24 juin 1993; que la demande adressée au Conseil d'Etat a été introduite le 30 août 1993, le requérant déclarant sans plus que l'arrêté précité lui aurait été notifié par une "lettre envoyée le 30 juin 1993"; que cette lettre n'est pas versée aux débats; qu'à la suite de l'invitation à lui faite par l'auditeur dans son rapport de communiquer la lettre de notification de cet arrêté, à peine de voir sa demande au Conseil d'Etat

déclarée irrecevable, le requérant n'a apporté aucune réponse et n'a pas comparu à l'audience; que la demande est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize octobre 1900 nonante-sept par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.