

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 70.294 du 16 décembre 1997

A.76.053/XIII-325

En cause : 1. **La Ville de Bruxelles,**
 ayant élu domicile chez
 Me Philippe LEVERT, avocat,
 avenue Clémentine 3
 1190 Bruxelles,
 2. **LOGIE** Christiane,
 ayant élu domicile chez
 Me Bernard LOUVEAUX, avocat,
 rue du Prince Royal 85
 1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE
et Renaud WITMEUR, avocats,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme MAT-LMB,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
et Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 17 octobre 1997 par la ville de Bruxelles et Christiane LOGIE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 août 1997 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme MAT-LMB, relatif aux immeubles sis rue de Ruysbroeck 63-65 et rue Bodenbroeck 22-24 à 1000 Bruxelles, et autorisant la démolition de l'immeuble sis à l'intérieur de l'îlot, la rénovation des immeubles situés 63-65 rue de Ruysbroeck en maintenant les façades existantes, ainsi que l'abattage de quatre arbres et la construction d'un immeuble neuf à usage de logements et de commerces et complémentirement la réalisation de parkings;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 6 novembre 1997 par laquelle la société anonyme MAT-LMB demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 26 novembre 1997 fixant l'affaire à l'audience du 9 décembre 1997 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la première requérante, Me B. LOUVEAUX, avocat, comparaissant pour la seconde requérante, Me M. UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. KOVALOVSKY, auditeur;

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

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

Le projet se situe en périmètre de protection accrue du logement et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (PICHEE) au plan régional de développement de Bruxelles-Capitale, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique (ZICHE) au plan de secteur, et en dehors de tout plan particulier d'affectation du sol. Le terrain concerné est actuellement bâti de constructions antérieures à 1932.

L'immeuble 22-24 rue de Bodenbroeck a été vendu par la ville de Bruxelles à la S.A. MAT-LMB en 1988; cette vente a donné lieu à plusieurs litiges. L'acte de vente imposait notamment à l'acquéreur de procéder dans les trois ans à la rénovation lourde (intérieure et extérieure) de l'immeuble et aux travaux indispensables de sécurité et d'hygiène, à défaut de quoi, il était prévu que la ville poursuivrait la résiliation de la vente. Les travaux n'ayant pas été réalisés dans le délai prévu, et la ville s'abstenant d'agir en résiliation, une action en résiliation a été introduite le 4 juin 1992 devant le tribunal de

première instance de Bruxelles. La procédure est toujours pendante.

Les autres parcelles visées par le permis critiqué ont été acquises par la S.A. MAT-LMB dans des conditions qu'il est sans intérêt de détailler.

En 1990, la S.A. MAT-LMB introduit une demande de certificat d'urbanisme portant sur l'ensemble de ces biens en vue de la démolition et de la construction d'un complexe immobilier comprenant des commerces et des logements avec intégration des trois façades à pignon du 17^e siècle. Consultée à ce sujet, la Commission royale des monuments et des sites émet le 29 août 1991 un avis rédigé comme suit :

« (...) vu les qualités architecturales des immeubles envisagés, nous avons l'honneur de vous informer que notre collègue a émis un avis favorable au projet présenté, sous la réserve formelle que les immeubles à pignons en gradins, rue de Ruysbroeck, n^{os} 63-65, soient maintenus et dûment restaurés (sans démontage préalable).

A cet effet, et afin de pouvoir statuer en connaissance de cause dans quelle mesure les éléments d'architecture et/ou de décoration intérieure devraient être remis en valeur, ou pourraient par contre être modifiés, toute demande de permis de bâtir devra nécessairement être accompagnée d'une étude historique et archéologique fouillée, réalisée par une équipe compétente en la matière et disposée à seconder les délégués de la Commission royale des monuments et des sites».

La teneur de cette lettre a été confirmée dans un courrier adressé le 3 octobre 1991 à l'architecte de la S.A. MAT-LMB, en précisant ce qui suit :

« Zoals U zelf trouwens ter plaatse beaamde, blijft een voorafgaandelijk grondig bouwhistorisch onderzoek inderdaad onontbeerlijk, teneinde de behoudenswaardige architectuurelementen te kunnen omschrijven en aldus ruimte te kunnen vrijmaken voor een hedendaagse inbreng».

Après avis défavorable de la commission de concertation, et avis favorable sous réserve du fonctionnaire

délégué, la ville délivre le 25 mai 1994 le certificat d'urbanisme sollicité, assorti des réserves formulées par le fonctionnaire délégué.

Le 18 janvier 1996, la S.A. MAT-LMB introduit une demande de permis d'urbanisme ayant le même objet. L'accusé de réception est délivré le 25 mars 1996; il indique notamment ce qui suit :

« La demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des dispositions :

- du plan régional de développement et/ou du plan régional d'affectation du sol;
- de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier;
- de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative à l'évaluation préalable des incidences de certains projets dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative au permis d'environnement.

La demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : la Commission royale des monuments et sites».

Le 3 avril 1996, la Commission royale des monuments et des sites donne un avis rédigé comme suit :

« En réponse à la lettre du 21-03-1996 (...) que nous a adressée la ville de Bruxelles, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que (...) notre assemblée s'est prononcée défavorablement sur la demande de permis d'urbanisme et a émis les remarques suivantes :

La commission encourage la reconstruction des parcelles situées à l'angle de la rue de Bodenbroeck et de la rue de Ruysbroeck. Elle souhaite toutefois que le projet soit plus respectueux du patrimoine existant - qu'il s'agisse du patrimoine architectural ou archéologique.

Concernant le premier, contrairement à ce que propose le projet, notre collègue préconise une intervention qui favorise au maximum le maintien en place et la mise en valeur des immeubles existants, dont l'intérêt est indéniable - en particulier, le 63-65 rue de Ruysbroeck. Le 31 octobre 1991 déjà, la C.R.M.S. avait émis l'avis suivant sur ces maisons : "L'enveloppe extérieure (façades à rue et arrière, ainsi qu'une partie de la

charpente) doit être conservée et restaurée, et l'espace intérieur peut être modernisé compte tenu de l'intégration d'éléments architecturaux de qualité éventuellement découverts lors des sondages archéologiques". Il convient donc de maintenir ces immeubles en place dans leur globalité et non pas de se limiter à la préservation (ou la reconstruction ?) de leurs seules façades. De même, il n'est pas envisageable de creuser un ou deux niveaux de parkings sous les bâtiments conservés.

Concernant le patrimoine archéologique, les conditions de conservation du sous-sol sont optimum pour toutes les périodes sur les parcelles de la rue de Ruysbroeck, et pour les périodes plus anciennes pour la parcelle de la rue Bodenbroeck. Des fouilles devront donc y être entreprises afin de sauver des informations précieuses sur l'histoire de ce quartier totalement dépourvu de données archéologiques. Elles donneront aussi des indications précises sur la possibilité de rencontrer d'autres structures lors des terrassements sur la parcelle 22/24 Bodenbroeck, ainsi que sur la nature du sous-sol.

En outre, la commission demande à la ville d'être particulièrement attentive au traitement architectural des nouvelles constructions et à l'utilisation d'éléments de vocabulaire qui semblent étrangers au contexte dans lequel s'inscrit l'intervention (colonne et toiture de l'immeuble d'angle, toitures des immeubles de la rue de Ruysbroeck apparentées à l'architecture des boulevards parisiens, cylindre de circulations verticales, ...). Enfin, notre collègue s'interroge également sur la modification du rapport d'échelle que le nouveau gabarit de l'angle introduira par rapport au tissu ancien existant et à l'église en particulier.

Pour conclure, la commission estime que :

- le dossier devrait être complété d'une étude archéologique et historique du site, dont les conclusions pourraient enrichir et nuancer le projet,
- le projet devrait se fonder sur la conservation maximale du patrimoine bâti existant et sur son réaménagement en tenant compte de ses caractéristiques typologiques et en maintenant les éléments de valeur (tels que stuc du 18^e siècle, châssis originaux du 18^e siècle dans les bâtiments de la rue de Ruysbroeck),
- le projet devrait être accompagné d'un cahier des charges indiquant les options et les mises en oeuvre préconisées en matière de restauration (en particulier pour les n^{os} 63-65 rue de Ruysbroeck),
- le traitement architectural du projet et son insertion dans un tissu urbain ancien pourrait être améliorés.

La commission s'inquiète aussi de la dégradation accélérée des maisons exceptionnelles de la rue de Ruysbroeck. Des mesures devraient être prises d'urgence par le propriétaire, en concertation avec le service des monuments et sites, en vue d'assurer leur conservation».

Après un avis majoritairement défavorable de la commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins ne s'étant pas prononcé dans le délai fixé par l'article 119 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, la S.A. MAT-LMB saisit le fonctionnaire délégué le 7 juillet 1997. Le 20 août 1997, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme critiqué;

Considérant que, par requête introduite le 6 novembre 1997, la société anonyme MAT-LMB demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant, quant à la seconde requérante, que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité déduite de ce que la demande de suspension ne respecte pas le prescrit de l'article 8 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat selon lequel la demande de suspension doit être signée soit par la partie elle-même soit par un avocat inscrit au tableau de l'ordre des avocats;

Considérant que la demande de suspension se présente comme suit en sa première page :

« Pour : 1° La Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des bourgmestre et échevins, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, en l'Hôtel de Ville, Grand-Place,

première requérante,

ayant toutes deux pour conseil Me Philippe LEVERT, avocat au barreau de Bruxelles, dont le cabinet est établi à 1190 Bruxelles, avenue Clémentine, 3,

chez qui il est fait élection de domicile

2° Madame Christiane LOGIE, domiciliée à 1000
Bruxelles, rue de R(u)ysbroeck, 86,

deuxième requérante,

ayant pour conseil Me Bernard LOUVEAUX, avocat
au barreau de Bruxelles, dont le cabinet est
établi à 1050 Bruxelles, rue du Prince
Royal, 85,

chez qui il est fait élection de domicile.

Contre : La Région de Bruxelles-Capitale, représentée
par son Ministre-Président, dont les bureaux
sont établis à 1000 Bruxelles, rue Ducale, 7-9,
partie adverse»;

qu'y sont apposés des timbres fiscaux à concurrence de
7.000 francs annulés au moyen d'un paraphe ou d'une
signature illisible et de la mention d'une date; que la
dernière page se termine comme suit :

« Pour la première requérante, son conseil, (signature) Philippe LEVERT, avocat au barreau de Bruxelles.	Pour la seconde requérante, son conseil, (aucune signature) Bernard LOUVEAUX, avocat au barreau de Bruxelles»;
---	---

Considérant qu'il ressort de cette présentation de
la demande que celle-ci concerne deux requérantes, qui ont
chacune fait élection de domicile au cabinet de leur conseil
et que seul un avocat a signé la demande en mentionnant
expressément qu'il le faisait pour la première requérante
alors que ni la seconde requérante, ni son avocat, ni un
autre avocat agissant loco celui-ci ne l'a signée; que
l'apposition et l'annulation des timbres fiscaux, lesquels
concernent la seconde requérante, ne peuvent pallier l'ab-
sence d'un élément essentiel d'une demande introductive
d'instance, c'est-à-dire la signature, alors que, de manière
expresse, la seule signature d'un avocat figurant sur cette
demande est précédée de la mention «pour la première requé-

rante»; que, d'ailleurs, la requête en annulation introduite simultanément comporte, pour la première requérante, la signature de son avocat et, pour la seconde requérante, celle d'un avocat agissant loco l'avocat de celle-ci; qu'au surplus, l'indication «ayant toutes deux pour conseil Maître Philippe LEVERT» mentionnée immédiatement après l'indication de la première requérante et avant l'identification de la seconde requérante, laquelle a pour conseil un autre avocat chez qui elle fait élection de domicile, n'est par elle-même d'aucune signification, compte tenu des mentions expresses restrictives apposées sur la demande à propos de la signature; qu'il s'ensuit que la demande de suspension est irrecevable quant à la seconde requérante;

Considérant, quant au préjudice grave et difficilement réparable que risque de causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que la première requérante relève que le projet s'inscrit dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement, selon les prescriptions du plan régional de développement; qu'il en résulte que la situation existante de fait appelle une protection particulière, et ce d'autant plus que le projet est immédiatement contigu et entre dans le champ de vue de l'Eglise Notre-Dame du Sablon, monument classé; qu'elle ajoute que différents avis de la Commission royale des monuments et des sites des 29 août 1991, 31 octobre 1991 et 3 avril 1996 témoignent de ce que les bâtiments présentent une valeur architecturale qui mérite une protection particulière; qu'elle souligne en outre que, lors de sa séance du 7 mai 1996, la commission de concertation s'est prononcée en défaveur du projet et le service des monuments et des sites de la Région de Bruxelles-Capitale s'est, quant à lui, prononcé en faveur du maintien de tous les immeubles existants; qu'elle expose ce qui suit :

« En outre, on ne saurait, en l'espèce, parler d'appréciations diverses et de controverses, dès lors que seules s'opposent les thèses, d'une part, du promoteur du projet et, d'autre part, les thèses des requérantes et de la

Commission royale des monuments et des sites, dans son avis du 5 (lire 3) avril 1996.

Or, il est constant que l'intérêt premier d'un promoteur n'est pas nécessairement la conservation architecturale d'un patrimoine, mais plutôt la rentabilité d'un projet immobilier. Autrement dit, raisonner dans le sens de l'existence de controverses reviendrait, dans toutes les hypothèses, et plus particulièrement en l'espèce, à exclure la possibilité pour votre Conseil d'intervenir au contentieux de la suspension, en matière de permis d'urbanisme.

Ceci est manifestement contraire au vœu du législateur qui a voulu que l'intervention de votre Conseil se conçoive à titre préventif pour éviter l'irréparable»;

que, selon la première requérante, l'exécution du projet en cause causerait un préjudice grave pour les motifs suivants :

- inconvénients liés à l'accroissement des surfaces commerciales et à l'installation d'un parking en sous-sol, ce qui compromet la fonction d'habitation de l'îlot repris en périmètre de protection accrue du logement, d'autant plus que la rue de Ruysbroeck est particulièrement étroite et se prête mal à la circulation automobile;
- importance du projet, en termes de gabarit et d'occupation de l'intérieur de l'îlot;
- atteinte à un patrimoine faisant l'objet d'une protection particulière, qui ne se limite d'ailleurs pas à la façade et la charpente, mais s'étend aux éléments de décoration intérieure, dont les stucs du «16^e siècle», les châssis originaux du «18^e siècle» pour les bâtiments de la rue de Ruysbroeck;

Considérant que la première requérante estime que le caractère difficilement réparable ne saurait être contesté, la mise en oeuvre du permis permettant difficilement un retour en arrière, notamment pour ce qui concerne les immeubles démolis;

Considérant qu'il est constant que la première requérante n'a pris aucune décision d'octroi ou de refus du permis d'urbanisme dans le délai qui lui était imparti par l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme; que l'argument exprimé en termes d'audience selon lequel le délai légalement prévu à cet égard était trop court eu égard à l'ampleur du projet constitue une critique de l'ordonnance, non une justification de l'absence de décision; qu'en effet, la ville de Bruxelles ne pouvait ignorer ni le délai dans lequel elle pouvait statuer ni la conséquence qui résulterait de l'absence de décision dans ce délai, à savoir la saisine du fonctionnaire délégué conformément à l'article 128 de l'ordonnance précitée; que cette considération suffit à constater que la première condition relative à l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable n'est pas remplie;

Considérant, quant à la première requérante, 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 société anonyme MAT-LMB est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique,
le seize décembre 1900 nonante-sept par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.