

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.096 du 4 mars 1999

A.81.823/XIII-949

En cause : **la Société anonyme
HOTEL METROPOLE,**
ayant élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

contre :

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

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 janvier 1999 par la société anonyme HOTEL METROPOLE, tendant à la suspension de l'exécution de «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 septembre 1998 entamant la procédure de classement comme ensemble des façades à rue et toitures ainsi que de certaines parties de l'intérieur de l'Hôtel Métropole sis place de Brouckère, n^{os} 23/29-31-33/35 à 1000 Bruxelles»;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

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

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

Vu l'ordonnance du 11 février 1999 fixant l'affaire à l'audience du 2 mars 1999 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour la requérante et Mes G. UYTENDAELE et B. CADRANEL, loco Mes R. WITMEUR et M. UYTENDAELE, avocats, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 :

La requérante est propriétaire des immeubles sis place de Brouckère, 23 à 39 A. Les locaux qui sont situés au rez-de-chaussée et en mezzanine à front de rue sont donnés en location à usage de commerces de détail, de salle de jeux et d'agence de voyage. Les autres locaux de

ces immeubles sont exploités par la société requérante comme hôtel-restaurant sous la dénomination de «Hôtel Métropole».

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 1994 classe comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, la façade à rue et la toiture de l'immeuble sis place de Brouckère, 37/39A.

Le 7 août 1995, le président et le secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites écrivent au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale qu'en sa séance du 5 juillet 1995, la commission a émis un avis favorable au classement des façades, du rez-de-chaussée ainsi que de la cage d'escalier principale avec ascenseur de l'Hôtel Métropole.

Par son arrêté du 17 septembre 1998, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide d'entamer la procédure de classement, comme ensemble, des façades à rue et toitures ainsi que de certaines parties de l'intérieur de l'Hôtel Métropole sis place de Brouckère, 23/29, 31 et 33/35. C'est l'arrêté attaqué;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle fait valoir que l'exploitation commerciale de la totalité des immeubles sis 23 à 35, place de Brouckère requiert qu'ils puissent être rénovés, transformés et modernisés pour répondre à l'évolution des besoins de la clientèle et aux impératifs techniques des activités qui s'y exercent, que ces travaux doivent pouvoir être réalisés sans délai, sans réserve et à des coûts raisonnables, que, par exemple, un hôtel de grand luxe doit pouvoir réparer immédiatement les dégâts causés par une clientèle souvent négligente et qui est notamment à l'origine de nombreux dégâts des eaux, et

que pour ces réparations il doit pouvoir faire choix des procédés et matériaux constituant un compromis optimal entre le souci de conserver une décoration ancienne de qualité et celui de respecter des budgets raisonnables; qu'elle estime que, par l'effet de l'acte attaqué, elle ne peut plus, en vertu des articles 27 et 28 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, restaurer ou modifier l'aspect des façades à rue, toitures et «parties de l'intérieur» déterminées par l'arrêté du 17 septembre 1998, sans autorisation du Gouvernement, que la nécessité de l'autorisation, par les délais qu'elle implique, ne permettra plus de réaliser immédiatement les travaux indispensables, comme le requiert l'exploitation d'un hôtel de grand luxe, et que l'autorisation de travaux nécessaires ou utiles en raison de l'évolution des besoins et des techniques pourrait être refusée par le Gouvernement, ou que, dans le cadre de cette autorisation, le Gouvernement imposera des matériaux et procédés beaucoup plus coûteux que ceux qui résultent d'un compromis raisonnable entre le souci de conserver une décoration ancienne de qualité et celui de respecter des budgets permettant d'assurer une rentabilité normale de l'exploitation hôtelière; qu'elle ajoute, à cet égard, que les subventions prévues par la réglementation, outre qu'elles retardent encore l'exécution des travaux, sont insuffisantes au regard du surcoût résultant de l'obligation d'utiliser les matériaux et procédés d'origine, et qu'aucune disposition de l'ordonnance du 4 mars 1993 ne prévoit l'indemnisation du préjudice résultant de ces retards, refus ou coûts excessifs, ni de la perte de valeur du patrimoine de la requérante qui en résulte; qu'elle expose que ces retards, refus et surcoûts devraient entraîner, pour la requérante, à court ou moyen terme, la résiliation des baux commerciaux, immédiatement ou aux échéances contractuelles, ainsi que des demandes justifiées de réduction des loyers, la perte de la clientèle attachée à l'hôtel en raison de sa qualité d'hôtel de grand luxe, dans la mesure où la requérante ne pourra plus

justifier des critères sévères liés à cette qualité et l'obligation de baisser ses tarifs hôteliers pour les mêmes motifs; qu'elle précise que, dans la mesure où l'exploitation commerciale actuelle n'assure qu'une rentabilité «normale», l'arrêté attaqué devrait, à court ou moyen terme, imposer à la requérante une exploitation hôtelière d'un niveau inférieur et, à long terme, mettre sa survie en péril; qu'elle soutient que la suppression de l'Hôtel Métropole en tant qu'hôtel de grand luxe constitue un préjudice grave reconnu comme difficilement réparable, dans la mesure où elle entraîne, tant pour la requérante et ses actionnaires que pour la population, la perte de l'objet même de la protection voulue par l'arrêté attaqué;

Considérant que l'arrêté attaqué a pour objet d'entamer, conformément à l'article 18 de l'ordonnance du 4 mars 1993, la procédure de classement des façades à rue, des toitures ainsi que de certaines parties de l'intérieur des immeubles situés place de Brouckère, 23/29, 31 et 33/35; qu'en vertu de l'article 28 de la même ordonnance, tous les effets du classement s'appliquent aux biens relevant du patrimoine immobilier qui font l'objet d'une procédure de classement, pendant la durée de cette procédure, mais qu'il résulte de l'article 22 de l'ordonnance que la procédure est caduque à l'expiration d'un délai de deux ans si aucun arrêté de classement n'est pris pendant ce délai; que les effets du classement, qui vont s'appliquer provisoirement pendant la procédure administrative, sont définis par les articles 26 et 27 de l'ordonnance; que l'article 27 interdit de démolir, d'utiliser le bien ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt, et d'y exécuter des travaux en méconnaissance des conditions particulières de conservation, conditions inexistantes en l'espèce; que cette disposition n'empêche pas le propriétaire du bien d'exécuter «immédiatement» les travaux d'entretien et de réparation qui sont destinés à maintenir l'immeuble en bon état; que le propriétaire a

même l'obligation d'y procéder conformément aux dispositions combinées des articles 11, 26 et 28 de l'ordonnance; que s'il est vrai que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 fixant les conditions et les modalités d'octroi d'une subvention à une personne de droit privé pour des travaux de conservation entrepris à un bien classé cite, en son article 4, 2^o, e, parmi les travaux de restauration, «la réparation et l'application de couches de finition, telles que les dorures, les étamures et les argentures», il ne s'ensuit nullement que ces travaux ne pourraient être effectués sans une autorisation; qu'en effet, la seule portée de cet arrêté est de déterminer les travaux subventionnables, et non ceux qui sont soumis à autorisation; que le même article cite d'ailleurs en son primo divers travaux de pur entretien que le propriétaire d'un immeuble classé peut effectuer de sa propre initiative; qu'en outre, la quasi-totalité des dégâts que la requérante indique devoir réparer sans tarder sont d'une nature telle qu'ils ne peuvent guère se produire que dans les chambres, qui ne sont pas visées par l'arrêté attaqué; que la requérante ne fait pas état de l'existence actuelle de projets de transformation, de rénovation ou de modernisation de ses immeubles, projets dont la réalisation se trouverait entravée par la décision d'entamer la procédure de classement, et n'allègue pas davantage envisager à brève échéance des travaux qui sont interdits par l'article 27, § 1^{er}, de l'ordonnance du 4 mars 1993; qu'il s'ensuit que la crainte d'un éventuel refus du Gouvernement d'accorder l'autorisation visée à l'article 27, § 2, est purement hypothétique; que la différence entre, d'une part, les surcoûts provoqués par la procédure de classement et, d'autre part, le montant des subventions, constitue un préjudice financier qui n'est normalement pas difficilement réparable, sauf s'il est lui-même à l'origine de conséquences irréversibles ou difficilement réversibles; que l'arrêté attaqué ne paraît pas être de nature à avoir d'importantes répercussions sur

l'exploitation de ses locataires puisque la procédure de classement, en ce qui les concerne, vise les seules façades et toitures des immeubles, la protection des parties intérieures ne s'étendant qu'à l'Hôtel Métropole; que l'ouverture d'une procédure de classement n'est pas en soi incompatible avec l'exploitation d'un hôtel, même de grand luxe; que la crainte que l'exécution de l'acte attaqué entraîne, «à court ou à moyen terme», une perte de clientèle et l'obligation de baisser les tarifs hôteliers faute de pouvoir satisfaire aux critères d'un hôtel de grand luxe, repose sur une série de suppositions peu vraisemblables; qu'on n'aperçoit pas en quoi l'ouverture d'une procédure de classement provoquerait une «perte de la valeur du patrimoine de la requérante»; que le risque de fermeture de l'hôtel ou de faillite n'existerait dans la thèse de la requérante qu'à long terme, et en raison du classement qui pourrait intervenir à la fin de la procédure administrative que l'arrêté attaqué a pour objet d'ouvrir; qu'il n'appartient au Conseil d'Etat de prendre en considération que le préjudice qui risque de se produire pendant l'instance en annulation;

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 de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le quatre mars 1900
nonante-neuf par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.