CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 83.206 du 28 octobre 1999

A.60.158/XIII-1105
A.60.161/XIII-1106

En cause : 1. **la Société anonyme TRADITION ET HORIZON**,

2. **la Société anonyme CODUME**,

ayant toutes deux 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
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
avenue A. Lacomblé 8/6
1040 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 octobre 1994 par la société anonyme TRADITION ET HORIZON qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 1994 classant, comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, la totalité de l'immeuble situé rue d'Assaut, n° 9, à Bruxelles (A.60.158/XIII-1105);

Vu la requête introduite le même jour par la société anonyme CODUME qui demande l'annulation du même arrêté (A.60.161/XIII-1106);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 26 avril 1999 joignant les affaires;

Vu l'ordonnance du 26 avril 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la lettre du 12 mai 1999 des requérantes et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 octobre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Mes A. DELFOSSE et P. BOUCQUEY, avocats, comparaissant pour les requérantes et Me J.-P. LAGASSE, avocat, 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 des recours se présentent comme suit :

La société anonyme TRADITION ET HORIZON, dont le siège social est établi à (1000) Bruxelles, rue d'Assaut, 9, est propriétaire, depuis 1994, de l'immeuble situé à cette adresse; les propriétaires précédents étaient un sieur Charles de MEURS et une dame Henri LEDDET-de MEURS. La société anonyme CODUME, dont le siège social est établi au même endroit, est locataire de l'immeuble.

Le 7 février 1991, le président et le secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites écrivent au membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des monuments et des sites qu'en sa séance du 19 décembre 1990, la Commission a proposé d'entamer la procédure en vue de protéger l'immeuble dans sa totalité comme monument en raison de sa valeur artistique. Le procès-verbal de la réunion de la Commission du 19 décembre 1990 n'est pas versé au dossier. Cette lettre, rédigée en néerlandais, expose les raisons qui justifient que l'immeuble soit protégé. Par un arrêté du 30 avril 1992, l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale autorise l'ouverture de l'enquête préalable au classement éventuel comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, de la totalité de l'immeuble; le préambule de cet arrêté vise «la proposition de la section autonome bruxelloise de la Commission royale des monuments et des sites du 7 février 1991». L'arrêté est notifié le 16 juin 1992, en français, au sieur Charles de MEURS, et le 10 juillet 1992, en néerlandais, à la dame LEDDET-de MEURS, à l'époque propriétaires de l'immeuble.

La notification, à laquelle est annexé l'arrêté du 30 avril 1992, porte notamment ce qui suit :

« La section autonome bruxelloise de la Commission royale des monuments et des sites avait motivé sa proposition comme suit :

" Edifié dans le dernier quart du XVIII^e siècle, cet hôtel de maître était jumelé jadis avec le n^o 7 et formait avec lui un ensemble symétrique. En 1909, l'immeuble sis au n^o 7 fut abattu et remplacé par un immeuble à appartements d'esprit Art Nouveau.

Le n^o 9 a conservé quant à lui sa façade XVIII^e, de style classique tardif, ainsi que l'aménagement intérieur caractéristique de l'époque. Il illustre bien la dernière phase du style Louis XVI à Bruxelles et appartient incontestablement aux édifices les plus intéressants de cette période, qui débute avec la construction de la place des Martyrs et connaît son apogée dans la réalisation de la place Royale. Alignant quatre travées sur trois niveaux, l'immeuble se distingue par l'ornementation raffinée de sa façade enduite"».

Le texte ainsi présenté comme une citation de la proposition de la Commission ne figure pas dans la lettre du 7 février 1991.

Le 7 septembre 1992, les propriétaires de l'immeuble envoient une réclamation à la députation permanente du conseil provincial du Brabant, réclamation dans laquelle ils contestent le classement de la totalité de l'immeuble en raison des modifications qu'eux-mêmes et la S.A. CODUME ont apportées au cours des trente dernières années à l'intérieur de celui-ci pour les besoins de l'entreprise de ventilation qui y est exploitée. Le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles émet, vraisemblablement au début de juillet 1992, un avis favorable au classement à la condition que celui-ci n'entraîne pas de frais pour la ville. Le 28 janvier 1993, la députation permanente donne un avis favorable au classement comme monument de la façade à rue et du grand escalier en chêne mais un avis défavorable en ce qui concerne le classement des autres éléments de l'immeuble. L'avis adopte ainsi les conclusions d'un rapport établi par l'administration provinciale le 20 janvier.

Le 16 juin 1993, la Commission délibère de la proposition de classement; le procès-verbal de sa réunion porte à ce sujet ce qui suit :

« De Heer M. M. CELIS deelt mede dat bij een recent plaatsbezoek gebleken is dat in het pand ondermeer een fraaie Lodewijk XVI-trap bevaard bleef, evenals alle stuc decoratie.

Bovendien blijkt dit pand een oudere XVIIde-eeuwse kerne te bevatten, waarvan nog getuigen de achtergevel, de aansluitende smalle aanbouw en de achterliggende galerij op arduinen kolommen.

Het eindadvies van de commissie zal in die zin verfijnd worden».

Le 28 septembre 1993, le président et le secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites écrivent au Gouvernement dans les termes suivants :

« Conformément aux dispositions de l'article 1er de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et sites, et après avoir examiné - en notre séance du 16 juin 1993 - les documents résultant de l'enquête préalable au classement éventuel comme monument de l'objet cité sous rubrique, nous vous saurions gré de bien vouloir faire sanctionner notre proposition par un arrêté de classement.

En effet, si tant le propriétaire que la députation permanente du conseil provincial du Brabant s'opposent au classement comme monument de la totalité de l'immeuble, la ville de Bruxelles quant à elle a émis un avis favorable. Un examen complémentaire de l'immeuble a permis non seulement d'en vérifier les qualités artistiques, mais également d'y reconnaître un intérêt tout à fait exceptionnel au point de vue de l'histoire de l'architecture bruxelloise.

La présence d'éléments de décoration intérieure, autres que le magnifique escalier Louis XVI, tels que les plafonds moulurés, lambris, cheminées et "soprapor-ta" confirment effectivement le caractère tout à fait remarquable de l'hôtel de maître de la fin du XVIIIe siècle.

Il s'avère toutefois que cet hôtel constitue en réalité une transformation d'un immeuble plus ancien à typologie renaissance traditionnelle, dont ont été conservés le pignon arrière et deux travées adjacentes, une de celles-ci étant prolongée par un étroit bâtiment annexe de la même époque, haut d'un étage - avec baies, ancrages, toitures et lucarnes - reliant le bâtiment à rue d'une part et la remise située au fond de la cour intérieure d'autre part. Cette ancienne remise, contemporaine des constructions du XVIIe siècle précitées, est composée de 3 arcs en anse de panier sur colonnes, à fûts arrondis, le tout en pierres. L'ensemble est

surmonté d'un étage en briques avec toiture, le sol de l'étage étant porté par des entraits d'époque.

Les mesures d'entretien inadaptées qu'ont subis les bâtiments ainsi que les altérations dues à leur usage comme entrepôt et atelier artisanal nécessiteront des travaux de remise en valeur et de restauration non négligeables, pouvant se chiffrer à environ quatre millions de francs (démolitions, rejointoyages, travaux de menuiserie, de toiture et de peinture).

Ceux-ci, tout comme le classement du bâtiment dans sa totalité (bâtiment principal, annexe et remise), se justifient par l'intérêt artistique et historique que présente cet hôtel de maître, exceptionnel à Bruxelles, dont l'état originel remontant au XVII^{e} ainsi que l'adaptation réalisée au XVIII^{e} sont de qualité et ont été préservés.

Il est évident que le dégagement de la cour intérieure par des constructions hétéroclites devra être envisagé, sans toutefois exclure que celles-ci soient remplacées par une construction plus aérée et contemporaine, dans le cas où l'utilisation actuelle de l'ensemble des bâtiments, garantissant leur survie, soit maintenue. A contrario, une nouvelle affectation ne bénéficierait pas nécessairement de cette mesure».

L'arrêté attaqué a été adopté par le Gouvernement le 16 juin 1994; rédigé en français et en néerlandais, il contient les passages suivants :

« Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, notamment l'article 4;

Vu la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, notamment l'article 1er;

Vu l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, notamment les articles 22, 23 et 41, § l;

Vu la proposition de la section autonome bruxelloise de la Commission royale des monuments et des sites du 7 février 1991;

Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 7 juillet 1992;

Vu l'avis de la députation permanente du conseil de la province de Brabant du 4 février 1993;

Vu l'avis de la section autonome bruxelloise de la Commission royale des monuments et des sites du 28 septembre 1993;

(...)

Article 2. Conformément aux dispositions de l'article 41, § l, de l'ordonnance du 04 mars 1993, est classée comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, comme précisé dans la notice annexée au présent arrêté, la totalité de l'immeuble sis rue d'Assaut, n° 9 à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 2e division, section B, 5e feuille, parcelle n° 1035 B».

La notice suivante, intitulée «proposition de classement», rédigée en néerlandais et en français, est annexée à l'arrêté :

« (...)

DESCRIPTION SOMMAIRE.

Hôtel de maître en double corps, de trois niveaux et quatre travées. L'actuel toit mansardé à lucarne axiale est une adaptation du 19e siècle. Façade enduite et peinte avec travée d'entrée décalée.
Portail cintré avec imposte, cordon mouluré, guirlandes de part et d'autre de la clé à volute et disques dans les écoinçons. Les pilastres latéraux sont amortis par les consoles de l'étroit balcon qui surmonte ce portail. Le balcon lui-même est mouluré. Son garde-corps en fer forgé, particulièrement délicat, présente un panneau central comprenant des demi-cercles et des cercles complets s'interpénétrant, des bords décorés de rosettes et des panneaux latéraux à motifs discoïdes.
Au-dessus du soubassement en pierre blanche enduite et peinte, fenêtres rectangulaires dont les encadrements en bois mouluré datent de 1861. Aux étages, fenêtres rectangulaires de hauteur dégressive - presque carrées au deuxième étage - pourvues d'un encadrement mouluré et d'un cordon d'appui profilé. Le bel étage est mis en évidence par les crossettes des encadrements, les clés à volutes et guirlandes, les panneaux en relief au-dessus des fenêtres et, sur les trumeaux, par des guirlandes. Le deuxième étage, plus bas, est décoré aux fenêtres de larges clés plates et de corniches profilées.
L'élévation se termine au-dessus des cache-boulins par une corniche en bois profilée et denticulée.
L'intérieur conserve intacte la disposition d'origine. La partie la plus remarquable est l'escalier d'honneur en chêne, attenant au hall. Cet ample escalier droit à larges marches possède un départ finement sculpté de style Louis XVI ainsi qu'une rampe dont les délicats balustres alternent avec des panneaux ajourés.

JUSTIFICATION DU CLASSEMENT.

Le classicisme tardif constitue la dernière phase du style Louis XVI apparu à Bruxelles lors de la construction de la place des Martyrs, rapidement suivie par celle de la place Royale et du quartier du Parc.
Le bâtiment dont il est question présente également de forts rapprochements avec les grands pavillons de la rue Ducale n^{os} 9, 33 et 43.
A côté des ensembles précités, cette période, particulièrement fertile à Bruxelles du point de vue architectural, nous a également fourni un nombre considérable d'hôtels de maître isolés dont beaucoup ont disparu ces derniers temps.
L'escalier d'honneur constitue en outre un des plus beaux exemplaires d'escalier en bois du 18^{e} siècle recensé dans l'inventaire du Pentagone. Il faut souligner en effet que les maisons les plus intéressantes de cette époque ont été presque systématiquement étudiées en ce qui concerne ces éléments».

L'arrêté attaqué a été transcrit le 2 février 1995 au bureau de la Conservation des hypothèques et notifié aux propriétaires, les consorts de MEURS, les 8 et 11 août 1994;

Considérant que la partie adverse soulève, dans les deux recours, une exception d'irrecevabilité déduite du défaut de délibération du conseil d'administration des requérantes décidant d'agir en justice; que, dans le mémoire en réponse, elle écrit «s'inscrire en faux» à l'encontre des pièces produites par la requérante le 17 janvier 1995 et consistant en deux procès-verbaux d'une assemblée générale extraordinaire qui se serait tenue au siège de chacune des deux sociétés le 21 septembre 1994 pour voter à propos de l'introduction des recours; qu'elle se fonde sur l'envoi tardif de ces documents qui ne sont pas évoqués dans les requêtes en annulation; qu'elle ajoute que les décisions émanent d'auteurs incompétents, à savoir les assemblées générales au lieu des conseils d'administration et que, s'agissant d'assemblées générales, il n'est pas justifié de l'envoi des convocations ni du respect des règles statutaires de quorum et de majorité; qu'elle soutient dans le dernier mémoire que la charge de la preuve relative à la réalité et à la date à laquelle

se sont tenues les réunions des conseils d'administration incombe aux sociétés requérantes;

Considérant que les requérantes ont chacune produit, le 13 janvier 1995, un procès-verbal de leur assemblée générale extraordinaire tenue au siège de la société le 21 septembre 1994 à 16 heures par la S.A. CODUME et à 17 heures par la S.A. TRADITION ET HORIZON; qu'interrogées par l'auditeur en application de l'article 51 du règlement de procédure, les requérantes ont déclaré persister dans leur intention de se servir de cette pièce; que la partie adverse n'a pas porté plainte pour faux auprès des juridictions judiciaires; que le Conseil d'Etat ne pourrait tenir la date des réunions relatées par ces documents pour fausses que si leur fausseté était établie par une décision de la juridiction compétente; qu'à défaut pour la partie adverse d'avoir saisi cette juridiction, la date du 21 septembre 1994 doit être tenue pour conforme à la réalité;

Considérant qu'à chacune de ces réunions ont participé le président, l'administrateur délégué et un administrateur, et que la proposition d'introduire un recours en annulation a été approuvée à l'unanimité des «administrateurs» présents;

Considérant que, suivant l'article 54, alinéas 1er et 2, des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, le conseil d'administration d'une société anonyme est seul compétent pour décider de l'introduction d'une action en justice au nom de la société; qu'en vertu d'une disposition expresse et générale des statuts, comme l'autorise l'alinéa 4 dudit article 54, un ou plusieurs administrateurs peuvent être investis d'un pouvoir de représentation externe de la société et donc de celui de prendre la décision d'agir en justice; que, selon les articles 15 des statuts des requérantes, «les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, sont soutenues et suivies au

nom de la société par deux administrateurs ou par l'administrateur délégué ou par un mandataire désigné à cet effet»; que si, par application des dispositions légales et statutaires précitées, les assemblées générales des requérantes n'avaient pas le pouvoir de décider de l'introduction des présents recours, les assemblées générales extraordinaires qui ont pris cette décision étaient composées uniquement des trois personnes qui forment les conseils d'administration, et notamment par l'administrateur délégué; que, dans ces circonstances, il convient, à peine de verser dans un formalisme gratuit, de considérer que les recours sont régulièrement introduits, à la fois parce qu'ils le sont par l'administrateur délégué et parce qu'ils le sont par deux administrateurs;

Considérant que la partie adverse soulève, dans la première affaire (A.60.158/XIII-1105), une exception d'irrecevabilité déduite du défaut d'intérêt suffisant; qu'elle relève que la requérante ne possède que 5/33e de l'immeuble litigieux et qu'il n'apparaît pas qu'elle soit investie de fonctions telles qu'elle puisse, seule, sans mandat des autres indivisaires, introduire une requête tendant à l'annulation de l'acte attaqué, ni qu'elle puisse agir en justice au nom de l'ensemble des copropriétaires;

Considérant qu'en sa qualité de copropriétaire, fût-ce pour une faible fraction, de l'immeuble visé par l'acte attaqué, la requérante a intérêt à en poursuivre l'annulation;

Considérant que, dans la seconde affaire (A.60.161/XIII-1106), la partie adverse soutient que la requérante ne justifie d'aucune manière son intérêt au recours, se contentant d'affirmer qu'elle «appartient» aux propriétaires de l'immeuble et qu'elle occupe les lieux litigieux;

Considérant que la requérante est locataire des lieux; que l'acte attaqué l'empêche de réaliser comme elle l'entend les travaux et transformations qu'un locataire est autorisé à apporter à l'immeuble loué; qu'elle a intérêt à en poursuivre l'annulation;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 1er, alinéa 5 (lire : article 1er, alinéa 2, troisième phrase), de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, en ce que la proposition de classement du 7 février 1991 et l'avis donné par la section bruxelloise de la Commission royale des monuments et des sites le 28 septembre 1993 ne précisent pas en quoi la conservation des éléments de l'immeuble du no 9 de la rue d'Assaut, autres que l'escalier en chêne et la façade à rue, serait d'intérêt national au point de vue historique, artistique ou scientifique, alors que la disposition visée au moyen porte que «la proposition de classement est ensuite transmise par le Gouvernement à la Commission royale des monuments et sites pour avis motivé»;

Considérant que la partie adverse répond à titre principal que le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt puisque la requérante ne soulève pas de moyen dirigé contre la motivation de l'arrêté attaqué; qu'elle soutient, à titre subsidiaire, qu'il serait inutilement formaliste d'exiger que chaque élément d'un immeuble soit apprécié selon qu'il présente ou non un caractère d'intérêt national; qu'elle rappelle que l'article 1er, alinéa 5 (lire comme ci-dessus), de la loi du 7 août 1931 impose à la Commission d'émettre un avis motivé à l'intention du Gouvernement, ce qui implique que la Commission doit donner au Gouvernement les éléments techniques lui permettant de prendre une décision en connaissance de cause, que l'avis de la Commission n'est pas contraignant et que la Commission n'est pas tenue de répondre point par point aux observations émises par les réclamants ou dans les avis

préalables émis par d'autres autorités; qu'elle estime qu'en l'espèce, la Commission, qui s'est référée à la réclamation des propriétaires ainsi qu'aux avis donnés par la ville de Bruxelles et par la députation permanente du Brabant, a bien émis un avis motivé au sens de l'article 1er de la loi du 7 août 1931;

Considérant que la critique formulée par le moyen s'analyse en la méconnaissance d'une formalité substantielle; que les requérantes sont recevables à l'invoquer sans qu'il soit nécessaire qu'elles critiquent aussi la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que l'article 1er de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites dispose comme suit en ses deux premiers alinéas :

« Sur la proposition, soit de la Commission royale des monuments et des sites, soit du collège des bourgmestre et échevins de la commune où ils sont situés, les monuments et édifices dont la conservation est d'intérêt national au point de vue historique, artistique ou scientifique sont, en tout ou en partie, classés par arrêté royal et placés sous la protection de l'Etat.

Saisi d'une proposition de classement, le Gouvernement décidera s'il y a lieu d'y donner suite; dans ce cas, cette proposition sera signifiée aux propriétaires, aux titulaires de droits réels inscrits ou résultant d'actes transcrits et aux créanciers ayant fait transcrire un commandement, ainsi qu'au collège des bourgmestre et échevins de la commune où se trouve l'immeuble à classer. Elle est soumise ensuite à l'avis de la députation permanente, devant laquelle tous les intéressés peuvent présenter leurs observations dans le délai de deux mois à partir des notifications. La proposition de classement est ensuite transmise par le Gouvernement à la Commission royale des monuments et des sites pour avis motivé; celle-ci sera, pour l'examen de la proposition, complétée à titre consultatif par un délégué du Ministre des finances»;

Considérant que la critique formulée par le moyen porte notamment sur l'avis de la Commission visé à la dernière phrase du passage cité ci-avant; qu'en l'espèce, la seule réunion de la Commission dont il est fait état au dossier postérieurement à l'avis de la députation perma-

nente est celle du 16 juin 1993; que la date du 28 septembre 1993 que le préambule de l'arrêté attaqué indique comme étant celle de l'avis de la Commission est celle de la lettre adressée au Gouvernement par le président et le secrétaire de la Commission, lettre qui se réfère à cette réunion du 16 juin; qu'au cours de la réunion du 16 juin, seule est relatée, en néerlandais uniquement, au procès-verbal une communication d'un membre de la Commission apportant certains éléments en fonction desquels l'avis de celle-ci devra être affiné, sans qu'il soit fait aucune allusion aux observations formulées au cours de l'instruction du dossier par les propriétaires et par la députation permanente; que tant en raison de son contenu que de la langue dans laquelle il est rédigé, ce document ne peut être considéré comme un «avis motivé» correspondant à ce que la loi prescrit; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 1994 classant, comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, la totalité de l'immeuble situé rue d'Assaut, nº 9, à Bruxelles.

Article 2.

Le présent arrêt sera publié par extrait au Moniteur belge dans les mêmes formes que l'arrêté annulé.

Article 3.

Mention de l'article 1er du dispositif du présent arrêt sera faite en marge de la transcription de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 1994 au bureau de la Conservation des hypothèques à Bruxelles I.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 8.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Les dépens relatifs à l'inscription visée à l'article 3 du présent arrêt sont également mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-huit octobre 1900 nonante-neuf par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
	HANSE,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.