

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 97.863 du 13 juillet 2001

A.99.866/XIII-2028

En cause : **la Société anonyme GERARDRIE IMMO,**
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
rue Saint-Pierre 19
4000 Liège.

A. 100.902/XIII-2063

En cause : 1. **l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
PARKING SAINT-DENIS,**
2. **la Société anonyme ORLAMONDE,**
ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Yves RANSCELOT et
Etienne GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la Ville de Liège,
ayant élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 37
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. la Société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE,
 2. la Société de droit hollandais "ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V.",
 3. la Société de droit hollandais "3W VASTGOED BELGIË B.V.",
- réunies en association momentanée "TV IMMOBEL-ING-RVG",
ayant toutes élu domicile chez
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 29 janvier 2001 par la société anonyme GERARDRIE IMMO, tendant à la suspension de l'exécution de la délibération du conseil communal de la ville de Liège prise le 13 novembre 2000 et décidant "de révoquer l'autorisation précaire accordée en séance du 04/03/68 permettant la construction d'un passage couvert à trois étages au-dessus de la rue Saint-Gangulphe, passage reliant actuellement l'ancien bâtiment «Sarma» au bâtiment Agimpex" (recours A.99.866/XIII-2028);

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

Vu la demande introduite le 22 février 2001 par l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES PARKING SAINT-DENIS et la société anonyme ORLAMONDE, tendant à la suspension de l'exécution du même acte (recours A.100.902/XIII-2063);

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

Vu les requêtes introduites le 18 juin 2001 par lesquelles la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais "ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V." et la société de droit hollandais "3W VASTGOED BELGIË B.V.", réunies en association momentanée "TV IMMOBEL-ING-RVG", demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans les procédures en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs de la partie adverse;

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

Vu les ordonnances du 11 juin 2001 fixant les affaires à l'audience du 26 juin 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification des ordonnances de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour la première requérante, Me Y. RANSCELOT, avocat, comparaissant pour les deuxième et troisième requérantes, Me A WILQUET loco Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN, A. CORNET et E. GONTHIER, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes;

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

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

Considérant que les recours sont dirigés contre le même acte; qu'il y a lieu de les joindre dans la procédure en sursuspension;

Considérant que les éléments utiles à l'examen des demandes de suspension se présentent comme suit :

1. Le 18 avril 1963, Jean-Pierre CAPELLE, agissant en qualité d'administrateur-délégué et de directeur général de la société anonyme LE GRAND BAZAR DE LA PLACE SAINT-LAMBERT, a introduit une demande de permis de bâtir portant sur la reconstruction d'un magasin de quatre niveaux de surface de vente à front de la place Saint-Lambert et des rues Saint-Gangulphe, Saint-Denis et Saint-Etienne.

Le projet prévoyait l'élargissement de la rue Saint-Gangulphe conformément au nouvel alignement prescrit et l'aménagement de deux passerelles piétonnes couvertes au-dessus des rues Saint-Gangulphe et Saint-Etienne, sur la hauteur de trois étages à partir du premier. Ces ouvrages ont fait l'objet de permissions de voirie accordées par le conseil communal de Liège en séances des 4 mars 1968 et 15 décembre 1969 et, suivant la partie adverse, seraient désaffectés depuis le début des années quatre-vingts.

Les requérantes exploitent ou possèdent des établissements commerciaux situés dans l'îlot, la première ayant acquis, en 1999, la "galerie Gerardrie", aussi appelée "bâtiment Agimpex" et "annexe du Grand Bazar", l'acquisition comprenant les passerelles qui en sont les accessoires ou, du moins, la part indivise qu'elle aurait sur la passerelle litigieuse en même temps que la seconde requérante. Celle-ci affirme qu'elle y possède, en outre, une servitude de passage et que les usagers du parking que la troisième requérante exploite, utilisent la passerelle pour se rendre dans les commerces voisins.

3. Le 8 mars 2001, l'huissier de justice Jean BOVY, requis par la ville de Liège, a dressé le constat suivant :

" Le centre commercial GERARDRIE est implanté au centre de Liège, derrière l'ancien «Grand Bazar». Il est bordé par trois rues : la rue Saint Etienne, la rue Saint Gangulphe et la rue Saint Denis.

Deux passerelles à trois niveaux le relie d'une part au parking Saint Denis et d'autre part au bloc de l'ancien «Grand Bazar», l'une passant au-dessus de la rue Saint Gangulphe (1) et l'autre au-dessus de la rue Saint-Etienne (2) (...).

Le centre commercial Gérardrie possède trois entrées. Deux sont complètement bloquées et ne permettent aucune possibilité d'accès. On peut y lire sur les portes le panneau suivant «STOP, Accès à la galerie définitivement fermé sauf objets trouvés via la rue Saint Etienne». En effet, la police a ouvert un bureau des «objets trouvés» au rez-de-chaussée (...). Au troisième étage du Centre, une piste de circulation a été ouverte et aménagée par la police de Liège. Cette piste n'a pas de libre accès. Le responsable, Monsieur MONTANUS, Agent de Police, me déclare qu'elle n'est accessible que sur rendez-vous et n'est fréquentée que par des collègues et des groupes scolaires. Monsieur MONTANUS me fait visiter les lieux. Le rez-de-chaussée est vide, les accès vers les étages (escaliers et escalators) fermés ou condamnés. Seul l'ascenseur actionné par une clef détenue par le responsable permet un accès aux étages supérieurs.

En compagnie de celui-ci, je visite tous les étages. Excepté le troisième étage aménagé en piste de circulation, le reste du bâtiment est vide et son état de délabrement (parachèvement léger inexistant) ne permet pas d'aménagement de commerce sans grands travaux. La passerelle à trois niveaux (1) surplombant la rue Saint Gangulphe ne permet aucun accès à l'ancien «Grand Bazar». Les trois niveaux sont murés. Le premier par un mur peint en bleu; Le deuxième par un mur peint en blanc; Le troisième par un mur peint en noir (...).

La passerelle à trois niveaux (2) surplombant la rue Saint Etienne ne permet pas l'accès au parking Saint Denis.

Les trois niveaux sont totalement fermés. Le premier correspondant au troisième étage du parking a ses portes bloquées. Le deuxième correspondant au quatrième étage du parking également. Quant au troisième niveau, c'est un palissade de bois (sic) qui en empêche l'accès par la centre (sic) Gérardrie et une porte en fer par le parking (...).

L'agent me précise qu'il n'y a plus de gardien ni d'homme de peine depuis longtemps et que la situation actuelle perdure depuis bien avant l'ouverture et l'aménagement de la piste de circulation en 1998. (...)

Je constate également qu'il ne reste plus que quelques commerces occupant le rez-de-chaussée de l'immeuble côté rue Saint Gangulphe, à savoir : un cordonnier, la boucherie THONET, les Ets primeurs FRYNS et un commerce de confection tenu par des indiens ou pakistanais (...).

Les façades du centre Gérardrie donnant sur les rues Saint Étienne et Saint Denis sont sales, taguées ou recouvertes de graffitis divers (...)"

Les photographies jointes au constat illustrent un quartier passablement décrépit dont la plupart des commerces semblent fermés.

4. Le 23 avril 1999, l'association momentanée "T.V. IMMOBEL-ING-RVG" - ci-après dénommée "l'association momentanée" - a introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur "la transformation d'ensembles bâtis existants pour intégration d'une galerie commerciale" destinée à accueillir diverses surfaces de vente dans l'îlot délimité par la place Saint-Lambert, les rues Gérardrie et Saint-Gangulphe, la place de la République française et la rue Maréchal Joffre. Le même jour, l'association momentanée a introduit un dossier en vue d'obtenir une autorisation "socio-économique" dans le cadre de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales.

Selon les prescriptions du plan de secteur de Liège, arrêté par l'Exécutif de la Région wallonne le 26 novembre 1987, les lieux sont situés en zone d'habitat avec surimpression en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique.

En outre, un arrêté ministériel du 28 juillet 1988 a inscrit le centre historique de la ville de Liège dans un périmètre protégé au sens des dispositions qui forment actuellement les articles 393 et suivants du Code wallon

de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). L'îlot considéré fait aussi l'objet d'une opération de revitalisation urbaine au sens de l'article 172 du même Code ainsi que d'un plan d'alignement, adopté par le conseil communal le 21 février 1994 et approuvé le 14 juillet suivant par le Ministre de l'Aménagement du territoire. Enfin, certains éléments architecturaux de l'îlot ont été classés en application de la législation sur la protection du patrimoine immobilier.

Le 6 juillet 1999, l'administration communale a fait savoir à la demanderesse de permis que son projet serait soumis à enquête publique, à dérogation aux articles 393 et suivants du CWATUP, à l'avis de divers services et commissions et, du moins pour partie, à la délivrance d'un certificat de patrimoine en application de l'article 109 du même Code et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 1999 relatif au certificat de patrimoine.

Au cours des enquêtes publiques, les deuxième et troisième requérantes ont introduit des réclamations longuement argumentées les 23 et 24 août 1999 et 31 mars 2000, demandant que le permis ne soit délivré qu'à la condition de respecter la servitude de passage que la copropriété Parking Saint-Denis posséderait sur la passerelle.

Par plusieurs délibérations datées du 29 mai 2000, le conseil communal a :

- 1° adopté définitivement un "plan d'alignement et de déclassement des rues Maillart et Saint-Mathieu", situées à l'intérieur de l'îlot litigieux;
- 2° décidé de soumettre au Gouvernement wallon un dossier de revitalisation urbaine et de passer une convention avec l'association momentanée portant sur la répartition des charges financières de cette opération

(L'opération de revitalisation fait l'objet d'un recours en annulation, introduit par la première requérante et enrôlé sous les références A.94.929/XIII-1847);

3° adopté provisoirement un plan d'expropriation de l'"annexe du Grand Bazar", soit la galerie, propriété de la première requérante, ainsi que des immeubles cadastrés 143s2 et 143t2 situés rues Maillart et Saint-Gangulphe (le plan d'expropriation sera adopté définitivement le 28 août 2000).

5. Le 13 novembre 2000, le conseil communal a décidé de "révoquer l'autorisation précaire accordée en séance du 04/03/68 permettant la construction d'un passage couvert à trois étages au-dessus de la rue Saint-Gangulphe, passage reliant actuellement l'ancien bâtiment «Sarma» au bâtiment Agimpex". Cette délibération porte les motifs suivants :

" Attendu que cette autorisation a été accordée à titre précaire et qu'elle peut être révoquée en tout temps, sans indemnité;

Attendu que l'association momentanée IMMOBEL-ING-RVG s'est engagée à réaliser un programme visant la rénovation et la reconversion de l'îlot des grands magasins place Saint-Lambert, rue Joffre, place de la République française, rues Gérardrie et Saint-Gangulphe;

(...)

Attendu que le projet de revitalisation prévoit l'aménagement d'une place sur une partie du terrain sur lequel se situe le bâtiment Agimpex, après démolition de ce dernier;

Qu'un tel aménagement permettra un accès plus aisé entre les magasins et le parking Saint-Denis;

Attendu que la suppression de la passerelle aérienne peut par conséquent être envisagée".

Il s'agit de l'acte attaqué.

6. En relation avec le litige, le rapport rédigé au terme des enquêtes publiques et adressé par le collège des bourgmestre et échevins au fonctionnaire délégué pour avis le 16 novembre 2000 contient le passage suivant :

"5. Deux lettres attirent l'attention sur le fait qu'il existe une servitude de passage par une passerelle et que celle-ci n'est pas mentionnée sur les plans conformément aux prescriptions du C.W.A.T.U.P.

A l'examen du dossier, l'Administration était au courant de l'accord précaire délivré par le Conseil communal pour la passerelle joignant le bâtiment «Grand Bazar» et le bâtiment Metrobel & Expobel. Une décision du Conseil communal a été prise ce 13/11/2000 afin de révoquer cet accord; c'est pourquoi l'aménagement de la façade rue Saint-Gangulphe est exclu du présent permis puisqu'il est susceptible d'être modifié. Aucune autre servitude n'est connue de l'Administration. S'il en existe, elles sont conclues entre propriétaires privés. Cependant, à ce propos, des réclamants signalent des problèmes portés en justice. Il y aura lieu de respecter la décision de cette dernière. Le rétablissement éventuel des servitudes ne modifiera pas l'architecture du projet, mais entraînera des aménagements intérieurs. Lorsque la décision de justice sera connue, des plans modifiés relatifs à l'aménagement intérieur pourraient être demandés et joints au dossier du permis d'urbanisme.

Remarque fondée et retenue".

Le 1^{er} décembre 2000, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sous condition.

Le permis d'urbanisme a été délivré le 14 décembre suivant. Il ne contient pas de motivation spécifique, à l'exception de la considération selon laquelle "les réclamations ne sont pas fondées pour les raisons reprises au rapport du collège hormis le problème de servitude"; le permis annexe l'avis précité du fonctionnaire délégué et le rapport qui a clos les enquêtes publiques.

Il prévoit notamment les conditions suivantes :

" - L'aménagement de la façade rue Saint-Gangulphe, de la façade classée «Grand Bazar» et la réalisation de

logements sont exclus du présent permis d'urbanisme. Un dossier devra être introduit pour ces travaux.

- Les travaux ne pourront débuter que lorsque la cession des rues Maillart et Saint-Mathieu sera irrévocable. Une copie de l'acte d'achat sera fournie au Service des Permis d'Urbanisme afin qu'elle soit jointe au dossier".

Ce permis d'urbanisme fait l'objet des recours en annulation enrôlés sous les références A.100.656/XIII-2052, A.100.885/XIII-2064 et A.100.907/XIII-2088. Les deux premiers sont assortis de demandes de suspension.

Considérant que, par requêtes introduites le 18 juin 2001, la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais "ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V." et la société de droit hollandais "3W VASTGOED BELGIË B.V.", réunies en association momentanée "TV IMMOBEL-ING-RVG", demandent à intervenir dans les procédures en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les parties adverse et intervenantes contestent la recevabilité des recours pour des raisons d'intérêt et de capacité à agir;

Considérant qu'il ne s'imposerait d'examiner les exceptions d'irrecevabilité soulevées quant à leur bien-fondé, que si les deux conditions requises à l'article 17, § 2, des lois coordonnées s'avéraient remplies, ce qui, ainsi qu'il apparaîtra ci-après, n'est pas le cas en l'occurrence;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, la première requérante fait valoir qu'elle a acheté l'immeuble en vue de le valoriser et de le mettre en location comme galerie commerciale et qu'un des éléments essentiels de cette galerie était notamment sa situation entre le parking Saint-Denis et l'Innovation; qu'elle estime que la suppression de

l'autorisation de maintenir au-dessus du domaine public la passerelle qui enjambe la rue Saint-Gangulphe empêchera le développement de sa galerie alors que celle-ci aurait été inévitablement traversée par les acheteurs potentiels se dirigeant du parking vers d'autres commerces; que selon elle, l'acte attaqué empêche l'utilisation d'une passerelle indispensable pour le développement de son projet et que son exécution sera donc constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable (perte de la clientèle, du chaland potentiel et des passages); que la première requérante estime que l'intention véritable de la partie adverse serait de priver d'objet, d'une part, le litige pendant devant le juge judiciaire et portant sur l'existence d'une servitude de passage empruntant la passerelle convoitée, d'autre part, l'indemnisation qui pourrait être réclamée par la première requérante dans le cadre de la procédure d'expropriation, la privant ainsi de son juge naturel en méconnaissance de l'article 13 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; qu'elle y voit un détournement de procédure, voire un détournement de pouvoir qui suffit selon elle à établir la gravité du préjudice;

Considérant que la deuxième requérante fait valoir, quant à elle, que la moitié des emplacements - soit quatre cents - du parking Saint-Denis conçu pour permettre aux clients de l'ancien Grand Bazar de garer leur voiture à proximité immédiate des magasins sont sa propriété; que, selon les deuxième et troisième requérantes, la suppression du passage couvert construit spécialement à cet effet, priverait le parking de l'essentiel de son activité et des revenus de l'investissement important qui lui est consacré par des particuliers; qu'elles soutiennent que la suppression de la passerelle constitue un dommage important pour chacun de ces particuliers, non seulement sur le plan financier mais également sur le plan pratique; qu'elles estiment que dans la meilleure des hypothèses, la réparation du dommage

tenant à l'acte attaqué ne serait ordonnée par les juridictions civiles qu'au terme d'une longue procédure dont le résultat serait très aléatoire;

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable"; que la demande de suspension doit démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles en regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie;

Considérant que l'essentiel de l'argumentation des requérantes repose sur le présupposé que les passerelles ou la passerelle qui serai(en)t supprimée(s), serai(en)t toujours en service; que cet élément est cependant démenti par un constat d'huissier produit par la ville de Liège duquel il résulte que leur utilisation est impossible depuis 1983; qu'il en est de même de la galerie commerciale rachetée par la première requérante, déserte jusqu'à présent;

Considérant, par ailleurs, que sauf le cas où le préjudice financier serait d'une importance telle que les conditions d'existence de la société seraient compromises ou que l'acte attaqué la contraindrait à mettre fin à une part importante de ses activités, un tel préjudice est aisément réparable; qu'il en résulte qu'il appartient notamment aux première et troisième requérantes d'établir l'incidence significative que l'exécution de la mesure aurait sur son chiffre d'affaires et les conséquences qui

en résulteraient pour le maintien de leurs activités commerciales; qu'en toute hypothèse, la perte de la possibilité de réaffecter la passerelle litigieuse et la privation de l'agrément que cette réaffectation présenterait pour les usagers constitue un dommage hypothétique et, a fortiori, dépourvu de toute gravité;

Considérant, ensuite, qu'en principe, la violation de la loi, si manifeste soit-elle, ne suffit pas à fonder l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable, condition distincte de la demande de suspension; que, certes, le vice radical du détournement de pouvoir invoqué par la première requérante peut parfois déterminer la gravité du préjudice mais qu'en l'espèce, la première demanderesse n'avance aucun élément susceptible d'étayer son accusation;

Considérant, enfin, que l'on n'aperçoit pas en quoi l'acte attaqué priverait la contestation sur les relations de servitude et sur l'éventuelle expropriation de son juge naturel, fût-ce parce que la décision attaquée constitue une abrogation et non un retrait et qu'elle ne porte pas atteinte aux effets juridiques qu'elle a déjà produits; qu'admettre la thèse de la première requérante aboutirait à empêcher toute abrogation d'une autorisation domaniale;

Considérant que l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable n'est dès lors pas établie;

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}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.99.866/XIII-2028 et A.100.902/XIII-2063 sont jointes dans la procédure en suspension.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais "ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V." et la société de droit hollandais "3W VASTGOED BELGIË B.V.", réunies en association momentanée "TV IMMOBEL-ING-RVG", dans les procédures en référé sont accueillies.

Article 3.

Les demandes de suspension sont rejetées.

Article 4.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, la société de droit hollandais "ING REI DEVELOPMENT (Liège) B.V." et la société de droit hollandais "3W VASTGOED BELGIË B.V.", réunies en association momentanée "TV IMMOBEL-ING-RVG", liquidés à la somme de 30.000 francs, sont mis à charge de ces dernières à concurrence de 10.000 francs chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le treize juillet deux
mille un par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.