

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

## **COUR ADMINISTRATIVE**

Numéro 32619aC du rôle  
Inscrit le 29 mai 2013

---

### **Audience publique du 19 décembre 2013**

**Appel formé par la société CREA HAUS PROMOTIONS S.à r.l., Strassen,  
contre un jugement du tribunal administratif  
du 6 mai 2013 (n° 28589a du rôle)  
ayant statué sur son recours contre une décision du Conseil de gouvernement  
en matière de protection des sites et monuments nationaux**

---

Revu la requête d'appel, inscrite sous le numéro 32619C du rôle et déposée au greffe de la Cour administrative le 29 mai 2013 par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, inscrit au tableau de l'Ordre des avocats à Luxembourg, au nom de la société à responsabilité limitée CREA HAUS PROMOTIONS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-8010 Strassen, 224, route d'Arlon, dirigée contre un jugement du tribunal administratif du Grand-Duché de Luxembourg du 6 mai 2013 (numéro 28589a du rôle), ayant statué sur renvoi suite à un arrêt de la Cour administrative du 11 octobre 2012 (numéro 30537C du rôle), et ayant déclaré recevable, mais non fondé le recours principal en réformation, tout en disant qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur le recours subsidiaire en annulation formé par ladite société contre un arrêté du Conseil du gouvernement du 28 février 2011 classant, comme monument national, des immeubles sis 28, 30 et 32, avenue Pasteur à Luxembourg, en raison de leur intérêt historique, architectural et esthétique ;

Vu l'arrêt de la Cour du 8 octobre 2013 ;

Vu la visite des lieux du 25 octobre 2013 ;

Vu l'information du délégué du gouvernement du 26 novembre 2013 suivant laquelle lors de sa réunion du 18 novembre 2013, le conseil communal de la Ville de Luxembourg a approuvé un acte d'échange avec la société à responsabilité limitée CREA HAUS PROMOTIONS s.à r.l. portant sur deux des trois immeubles classés suivant l'arrêté du Conseil du gouvernement du 28 février 2011 litigieux ;

Vu la notification de l'arrêt du 8 octobre 2013 faite à la Ville de Luxembourg par la voie du greffe le 3 décembre 2013 ;

Vu l'information du bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 13 décembre 2013 suivant laquelle la Ville n'entend pas constituer avocat à la Cour dans la présente affaire ;

Revu les pièces versées en cause et notamment le jugement entrepris ;

Le rapporteur entendu en son rapport complémentaire, ainsi que Maître Vincent

ISITMEZ, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, et Madame le délégué du gouvernement Marie-Anne KETTER en leurs plaidoiries respectives à l'audience publique du 17 décembre 2013.

---

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent de suffisance de l'arrêt du 8 octobre 2013 ayant déclaré recevable l'appel de la société CREA HAUS dirigé contre l'arrêté du gouvernement en conseil du 28 février 2011 classant, comme monument national, des immeubles sis 28, 30 et 32, avenue Pasteur à Luxembourg en raison de leur intérêt historique, architectural et esthétique, pour au fond, avant tout autre progrès en cause, instituer une visite des lieux.

A travers l'institution de cette visite des lieux, la Cour a rencontré l'argumentaire formulé en ordre subsidiaire par l'appelante au regard de ses moyens de légalité interne. Auparavant, la Cour avait analysé tous les moyens de légalité externe proposés pour arriver à la conclusion qu'ils étaient à déclarer non fondés.

Tout d'abord, ainsi qu'il avait été relevé pour la première fois lors de la visite des lieux, des pourparlers étaient en cours avec la Ville de Luxembourg concernant un échange de deux des trois immeubles classés à travers l'arrêté litigieux du Conseil de gouvernement. Suivant information du délégué du gouvernement du 26 novembre 2013, le conseil communal de la Ville de Luxembourg, dans sa séance du 18 novembre 2013, a approuvé un acte d'échange entre la Ville et l'appelante concernant deux des trois maisons en question. Sur cette information, l'arrêt du 8 octobre 2013 a été notifié à telles fins que le droit à la Ville de Luxembourg, laquelle, par courrier de son bourgmestre du 13 décembre 2013 a informé la Cour qu'elle n'entendait pas constituer avocat à la Cour et qu'elle ne s'opposait dès lors pas à ce que l'affaire soit plaidée et prise en délibéré à l'audience du 17 décembre 2013.

Dans les conditions données, la Cour est amenée à statuer à l'égard de toutes les parties suivant un arrêt ayant l'effet d'une décision juridictionnelle contradictoire.

A l'audience de plaidoiries du 17 décembre 2013, le délégué du gouvernement a soulevé la question de la qualité, voire de l'intérêt à agir de l'appelante compte tenu de l'échange précité ainsi que celle de l'objet du recours et de l'appel interjeté.

Il estime qu'un doute subsiste en tout cas quant à la question de savoir qui est propriétaire actuellement des deux immeubles concernés par la procédure d'échange en cours.

Le mandataire de l'appelante affirme que jusqu'à ce jour sa partie n'a pas eu connaissance de l'approbation d'un échange par les autorités compétentes de la Ville.

Il est constant que quel que soit le point d'aboutissement de la procédure d'échange en question, l'appelante reste en toute hypothèse propriétaire d'un des trois immeubles touchés par le classement litigieux. La question de savoir qui est propriétaire des deux autres immeubles au moment où la Cour statue est d'une importance secondaire, le classement frappant les immeubles indépendamment de la question de savoir qui sont leurs propriétaires. Toujours est-il qu'en l'absence de transfert de propriété effectivement documenté au dossier, l'appelante est à considérer comme ayant qualité pour agir également pour les deux autres immeubles. Ce qu'il importe d'assurer est que tous les intéressés aient eu la possibilité de faire valoir leur point de vue. C'est dans cette optique que la Cour a consenti à remettre l'affaire jusqu'à ce qu'il eût

été assuré que la Ville, nouveau propriétaire potentiel de deux des trois immeubles en question, ait eu la possibilité de prendre utilement position par rapport au présent litige.

En l'état, s'agissant pour le surplus de la question d'un ensemble à protéger, l'appelante garde un intérêt suffisant à agir de même que l'affaire garde tout son objet.

Au fond, quant à la légalité interne, l'appelante critique les conclusions des premiers juges tirées à partir du dossier et plus particulièrement des développements de la partie étatique et des photographies versées en cause, suivant lesquels l'ensemble urbanistique formé par les trois maisons litigieuses présente un intérêt public suffisant.

Pour rencontrer cette critique, la Cour a précisément procédé à une visite des lieux dont les enseignements sont de nature à confluer dans l'ensemble des conclusions à tirer par elle en instance d'appel.

L'appelante conteste plus précisément que les immeubles litigieux présentent un intérêt public suffisamment caractérisé pour justifier leur conservation au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, ci-après « *la loi du 18 juillet 1983* ». Elle est d'avis qu'il n'existe aucun élément de preuve tangible permettant de vérifier, au niveau du pâté de maisons visé par la proposition de classement, voire du quartier, l'existence d'un intérêt public digne de protection. Même à supposer que les trois maisons en question présentent certaines qualités esthétiques, architecturales et/ou historiques, cet état des choses ne suffirait pas, à lui-seul, à concrétiser et/ou à établir l'intérêt public invoqué.

Pour le surplus, l'intérêt tardif que sembleraient susciter les maisons en question serait d'autant plus surprenant que toutes les maisons avoisinantes ont dû, au fil du temps, céder la place à des bâtisses et constructions qui ne présentent pas le moindre intérêt architectural et/ou esthétique. Vouloir dans ces circonstances conserver l'ilôt composé par les trois maisons en question relèverait surtout du domaine de la nostalgie plus que du souci de préservation d'un patrimoine esthétique, architectural et historique exceptionnel.

L'appelante estime que la motivation à la base du classement serait vague et imprécise notamment en ce qu'elle n'indiquerait pas en quoi l'ensemble des maisons marquerait un endroit important dans le tissu urbain du quartier concerné et en quoi ledit ensemble témoignerait du développement urbanistique de la Ville de Luxembourg. Le manque d'intérêt public serait encore souligné par le fait que ces immeubles n'auraient jamais fait l'objet d'une inscription à un inventaire supplémentaire.

Si la Cour devait venir à la conclusion que les trois maisons litigieuses sont dignes de classement, force serait de constater qu'un très grand nombre de maisons sises sur le territoire de la Ville de Luxembourg serait susceptible de remplir les critères en question, de sorte qu'il y aurait lieu de classer des rues entières, voire des quartiers, sinon des parties de quartiers entiers. Pareille démarche ne serait certainement pas dans le sens de la loi. Par ailleurs, un classement ne saurait simplement porter sur ce qui n'est qu'intéressant.

La justification du classement d'un immeuble devrait également s'apprécier par rapport à la contrainte que celui-ci comporte pour la personne qui en subit les conséquences.

Enfin, l'appelante invoque l'autorisation de principe de construire concernant son projet

immobilier conférée en son temps par la Ville de Luxembourg pour souligner le caractère relatif des visions mises en avant de part et d'autre par rapport aux immeubles litigieux.

Tel que relevé ci-avant, le double fait que l'appelante, suite à l'échange opéré avec la Ville de Luxembourg, ne reste propriétaire que d'un des trois immeubles litigieux et que la Ville, devenant propriétaire des deux autres, n'ait pas présenté de conclusions n'empêche pas la Cour d'opérer, dans le cadre du recours en réformation porté devant elle, une analyse de l'ensemble des trois immeubles litigieux concernés par le classement opéré par l'arrêté du conseil de gouvernement du 28 février 2011, critiqué.

En fait, il s'est dégagé plus concrètement encore lors de la visite des lieux que si les trois immeubles litigieux ayant initialement appartenu à l'appelante sont seuls concernés dans le litige porté devant la Cour, le classement afférent a cependant également porté sur les deux maisons voisines latérales à chaque fois aux numéros 26 et 34 de l'avenue Pasteur, sauf que leur propriétaires respectifs n'aient pas intenté de recours contre le classement en question.

Par rapport à l'ensemble classé, il y a dès lors lieu de tenir compte des cinq immeubles accolés qui forment un îlot continu à l'endroit. Tel que l'ont dégagé à bon escient les premiers juges, sans que les arguments de l'appelante ne puissent valablement énerver cette conclusion, les cinq immeubles en question constituent à eux seuls déjà un ensemble urbanistique et présentent des façades relevant respectivement des styles « Art nouveau » et « Art déco », revêtant de la sorte non seulement un intérêt architectural, esthétique et historique certain, mais reflètent encore une évolution particulière de ces styles dans le tissu urbain de la Ville de Luxembourg. De même, la description faite par la Commission des sites et monuments (COSIMO) pour chacun des trois immeubles actuellement litigieux n'a pas été sérieusement mise en doute par l'appelante et se trouve confirmée en fait par les résultats dégagés lors de la visite des lieux par la Cour.

Ainsi, la COSIMO a pu décrire de manière valable que « même si l'Art nouveau et l'Art déco sont des styles qui ne sont pas très répandus, ils sont plutôt caractéristiques pour les rues créées à la fin du 19<sup>e</sup> /début 20<sup>e</sup> siècle au Limpertsberg bordant la cour de récréation de l'école primaire, l'ensemble des maisons occupe un endroit important dans le tissu urbain de ce quartier et témoigne aussi bien de l'histoire de l'architecture que du développement urbanistique de la Ville de Luxembourg. Ainsi la maison mérite d'être protégée pour ses qualités esthétiques, architecturales et historiques ».

Il est vrai que malgré l'existence de la loi du 18 juillet 1983, au niveau plus particulièrement de l'avenue Pasteur, nombre d'immeubles ayant également revêtu un intérêt architectural, esthétique et historique particulier, se sont vus remplacés par des constructions modernes sans qu'un intérêt public n'ait été manifesté dans le sens d'une mise sur l'inventaire supplémentaire ou d'un classement en tant que monument national. Une constante en la matière est que l'intérêt public se manifeste plus souvent de manière réactive que préventive. Cependant, ce constat vérifié n'est certainement pas une excuse pour qu'un ensemble urbanistique présentant effectivement un tel intérêt public, tel celui sous analyse, échappe à son tour à toute mesure de protection et plus particulièrement, vu son intérêt public vérifié, au classement en tant que monument national.

Pour le surplus, les cinq immeubles visés par le classement aux numéros 26 à 34 de l'avenue Pasteur, ne forment pas un îlot totalement isolé, même si en aval l'avenue Pasteur présente un aspect complètement différent, étant donné qu'il y a lieu de considérer ces

immeubles en combinaison avec les immeubles voisins des rue Henri VII et rue Antoine Zinnen, ensemble les édifices du lycée de garçons et de l'église du Limpertsberg datant tous essentiellement du début du vingtième siècle et documentant dans leur ensemble l'évolution à partir d'une vue plus historiciste des éléments d'architecture vers l'« Art nouveau », puis l'« Art déco » dont relèvent les immeubles actuellement litigieux.

En conclusion, le caractère isolé de l'îlot d'immeubles concerné n'étant pas vérifié et les erreurs du passé ne constituant pas une excuse pour ne pas appliquer la loi du 18 juillet 1983 au présent, face à un ensemble urbanistique constitué par les cinq immeubles globalement concernés présentant, y compris au niveau des trois actuellement litigieux, un ensemble d'un intérêt architectural, esthétique et historique vérifié, la Cour, à la suite du tribunal, est amenée, dans le cadre du recours en réformation lui soumis, de confirmer l'arrêté du gouvernement en conseil critiqué du 28 février 2011 en ce qu'il classe comme monument national les trois immeubles actuellement litigieux. De la sorte, la Cour est amenée à déclarer l'appel non fondé.

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de l'appelante est à écarter.

**Par ces motifs,**

la Cour administrative, statuant à l'égard de toutes les parties en cause ;

déclare l'appel recevable ;

vidant l'arrêt du 8 octobre 2013 ;

au fond, déclare l'appel non fondé ;

partant confirme le jugement dont appel ;

écarte la demande de l'appelante en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne l'appelante aux dépens de l'instance d'appel.

Ainsi délibéré et jugé par:

Francis DELAPORTE, vice-président,  
Serge SCHROEDER, premier conseiller,  
Lynn SPIELMANN, conseiller,

et lu par le vice-président en l'audience publique à Luxembourg au local ordinaire des audiences de la Cour à la date indiquée en tête, en présence du greffier en chef de la Cour Erny MAY.

s. MAY

s. DELAPORTE

Reproduction certifiée conforme à l'original  
Luxembourg, le 19 December 2013  
Le greffier de la Cour administrative