

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 192.261 du 8 avril 2009

G./A.190.326/VI-18.124

En cause : **la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL,**

ayant élu domicile chez  
Me Ghislaine SCHOONJANS, avocat,  
rue de Keersmaecker, n° 51,  
1090 Bruxelles,

contre :

**1. le bourgmestre de la commune d'Ecaussinnes,  
2. la commune d'Ecaussinnes.**

Partie intervenante :

**la Région wallonne**, représentée  
par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove, n° 14/A,  
1180 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 13 novembre 2008 par la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté de police, pris le 18 septembre 2008 par le bourgmestre de la commune d'Ecaussinnes, déclarant insalubre et non améliorable l'immeuble situé 80, rue de la Haie, inscrit au cadastre à la section B, n° 202, L5, P5 et V5, et ordonnant à la requérante de sécuriser son domaine;

Vu la requête introduite le 3 décembre 2008 par laquelle la Région wallonne demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'à l'appui de sa requête, celle-ci fait valoir ce qui suit :

" Elle présente un intérêt évident à intervenir dans le présent recours en suspension.  
En effet, le 5 septembre 2007, le ministre du Logement, des Transports et du

Développement territorial de la Région wallonne a refusé à la requérante un permis d'urbanisme pour la réhabilitation et l'extension d'une surface commerciale sise à (7190) Ecaussinnes .

[ ... ].

En outre, le 28 mars 2006, la Région wallonne a été contrainte d'assigner la requérante à comparaître le 3 mai 2006 devant la 1<sup>ère</sup> chambre civile du tribunal de première instance de Charleroi pour s'entendre condamner à effectuer les travaux prévus relativement au site d'activité économique SAE/LS263, dit «Magasin Mika Shoe» à Ecaussinnes, dont elle est propriétaire, en application de l'article 182, § 2 du C.W.A.T.U.P., et ce dans un délai de douze mois à apprécier par le juridiction de céans.

L'objet de la citation était d'entendre autoriser la Région wallonne à faire exécuter d'office les travaux aux frais, risques et périls de la requérante, propriétaire des lieux, et ce conformément à l'article 182, § 2 du C.W.A.T.U.P";

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de M. NEURAY, Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 mars 2009 convoquant les parties à comparaître le 6 avril 2009 à 09.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. LEWALLE, Conseiller d'Etat, Président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Ghislaine SCHOONJANS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M. Olivier LIEFFERINGUE, chef de bureau, comparaisant pour la partie adverse et Me Yvan TOURNAY, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 requête sont les suivants :

1. Après que le bien de la requérante eût été détruit par un incendie le 19 décembre 1994, un arrêté ministériel en date du 2 décembre 2002 a provisoirement décidé que le site d'activité économique SAE/LS263 dit "Magasin Mika Shoe" à Ecaussinnes serait désaffecté et devrait être assaini ou rénové.

La décision de désaffectation définitive a été prise le 31 juillet 2003, sans faire l'objet de recours.

2. Le 9 janvier 2004, la requérante a communiqué le programme et le calendrier des travaux qu'elle se proposait d'exécuter sur le site à la direction générale de l'aménagement du territoire.

Pour ce qui concernait le volet urbanistique de la demande, il était précisé que :

- les travaux consisteraient en une remise en état des bâtiments et de leurs abords en fonction des normes et règlements en vigueur;
- la demande porterait essentiellement sur l'assainissement du site et de son réseau d'égouts; la stabilisation du bâtiment, la pose de menuiserie extérieure empêchant ainsi toute intrusion dans le bâtiment et le remplacement de la toiture;
- l'aménagement intérieur du bâtiment serait également réalisé, et ce, en fonction d'un niveau de confort nécessaire à la pratique d'une activité économique;
- l'activité envisagée dans les locaux ainsi restaurés serait conforme à l'affectation du sol reprise au plan de secteur figurant en annexe, à savoir une zone d'activité économique.

3. Par arrêté ministériel du 5 avril 2004, les travaux d'assainissement et de rénovation à effectuer par la société requérante ont été déterminés.

L'article 3 du dispositif indiquait que les démarches administratives devraient être réalisées dans un délai de six mois et les travaux effectués dans un terme de douze mois à compter de l'octroi du permis d'urbanisme.

4. Le 28 mars 2006, la Région wallonne a assigné la requérante devant le tribunal de première instance de Charleroi pour la faire condamner à effectuer les travaux prévus par l'arrêté du 5 avril 2004 et, faute d'exécution dans le délai fixé par le tribunal, être autorisée à faire exécuter d'office les travaux aux frais, risques et périls de la société Immobilière LOMEL, conformément à l'article 182, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Au jour de l'introduction de la requête, l'affaire était toujours pendante.

5. Le 22 novembre 2006, la requérante a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de "réhabiliter" et d'étendre la surface commerciale existante d'environ 2414 m<sup>2</sup>. Elle a aussi sollicité une dérogation au plan de secteur pour l'extension de la surface de vente sur la parcelle n° 202v5, inscrite en zone agricole au plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté le 9 juillet 1987 par l'exécutif de la Région wallonne.

6. Les 19 décembre 2006 et 26 juin 2008, le bourgmestre de la commune d'Ecaussinnes a mis la société requérante en demeure de sécuriser ses bâtiments.

La requérante a indiqué cependant que, depuis la situation qui prévalait dans les années 1997-1998, réellement dangereuse, les lieux avaient été nettoyés, en sorte qu'il ne subsistait plus que la carcasse des anciens bâtiments.

7. Le 5 septembre 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne a refusé, sur le recours de la requérante, de délivrer le permis d'urbanisme demandé.

La demande de suspension de l'exécution de cette décision formée devant le Conseil d'Etat a été rejetée par l'arrêt n° 184.046 du 10 juin 2008 en raison de ce que l'exécution immédiate de l'acte attaqué n'était pas de nature à occasionner un préjudice grave difficilement réparable.

8. La décision qui fait l'objet du présent recours, prise le 18 septembre 2008, porte les motifs et le dispositif suivants :

" Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics.

Considérant que l'immeuble sis rue de la Haie 80 à 7190 Ecaussinnes et cadastré section B, numéro 202, L5, P5 et numéro 202 V5 est inoccupé et à l'état d'abandon;

Considérant qu'il peut être un lieu de rassemblement potentiel de personnes en situation précaire.

Considérant que ledit immeuble présente des signes évidents de dégradation;

Considérant qu'il appartient au Bourgmestre de prendre les mesures nécessaires pour garantir l'ordre public,

Considérant que les propriétaires ont été informés par courrier recommandé des 19.12.06 et 26.06.08 de l'état de leur bien et de la volonté de l'autorité communale de prendre les mesures qui s'imposent en vue de garantir la sécurité publique;

ARRETE :

Article 1<sup>er</sup> : le bâtiment sis rue de la Haie 80 à 7190 Ecaussinnes et cadastré section B numéro 202, L5, P5 et numéro 202 V5 est déclaré insalubre et non améliorable;

Article 2 : Ordre est donné à la SA Immobilière Lommel, propriétaire des lieux, de sécuriser son domaine de toute part, et ce dans un délai d'un mois commençant à courir à partir de la notification de la présente décision;

Article 3 : En cas d'inexécution des travaux à l'issue du délai mentionné, ceux-ci seront exécutés à l'initiative de l'autorité communale, aux frais, risques et charges du propriétaire;

Article 4 : Toute personne trouvée à l'intérieur du bâtiment sera expulsée par les Services de police;

Article 5 : Un recours peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat contre le présent arrêté dans les 60 jours de la notification de celui-ci".

Considérant que rien ne s'oppose à ce que la requête en intervention soit accueillie;

Considérant que la requérante prend un moyen, le sixième de la requête, de la violation des droits de la défense et du principe du contradictoire; qu'elle fait valoir qu'aucun rapport décrivant l'état du site ne lui a été soumis et que l'occasion ne lui a pas non plus été offerte de faire valoir son point de vue avant l'adoption de l'acte attaqué alors que l'audition préalable des intéressés est requise en la matière, sauf péril imminent non établi en l'espèce;

Considérant que ce moyen ne trouve pas écho dans la note d'observations de la partie adverse pas plus que dans la requête de l'intervenante;

Considérant que, compte tenu de sa gravité, la mesure attaquée ne pouvait être prise sans que les intéressés, propriétaires ou occupants, eussent été mis en mesure de faire valoir leurs arguments en ayant accès au dossier; qu'en l'espèce, ces garanties n'ont pas été accordées à la requérante; que le moyen est bien fondé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La demande en intervention introduite par la Région wallonne dans la procédure en référé est accueillie.

### **Article 2.**

Est annulé l'arrêté pris le 18 septembre 2008 par le bourgmestre de la commune d'Ecaussinnes, déclarant insalubre et non améliorable l'immeuble situé 80, rue de la Haie, inscrit au cadastre à la section B, n° 202, L5, P5 et V5, et ordonnant à la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL de sécuriser son domaine.

### **Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

### **Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 175 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI<sup>e</sup> chambre, le huit avril deux mille neuf par :

M. LEWALLE,  
M<sup>me</sup> LAUVAU,

Conseiller d'Etat, Président f.f.,  
Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

K. LAUVAU.

P. LEWALLE.