

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 203.871 du 11 mai 2010

A. 194.944/XIII-5442

En cause : **la Société anonyme
IMMOBILIERE LOMEL,**
ayant élu domicile chez
Me Ghislaine SCHOONJANS, avocat,
rue de Keersmaecker 51
1090 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

--

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

Vu la requête unique introduite le 17 décembre 2009 par la société anonyme IMMOBILIERE LOMEL, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 octobre 2009 par le fonctionnaire délégué à la ville de Fontaine-l'Evêque en vue de la rénovation et de la transformation d'un immeuble sis rue Delattre, 9 à Fontaine-l'Evêque;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base 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 11 mars 2010 fixant l'affaire à l'audience du 15 avril 2010 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. SCHOONJANS, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Yvan TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

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 :

1. La société anonyme (S.A.) IMMOBILIERE LOMEL est propriétaire d'un immeuble commercial situé au centre de Fontaine-l'Evêque, qui a abrité un supermarché Mestdagh puis un magasin de chaussures "Mika Shoes" mais est désaffecté depuis plusieurs années.

D'une superficie de 5a 60ca, le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi et figure dans le périmètre d'un site à rénover dit "magasin Mika Shoes", approuvé par arrêté ministériel du 26 octobre 2007. Il est également repris dans le périmètre de rénovation urbaine dit "du Centre" approuvé par arrêté ministériel du 16 décembre 1996.

La ville de Fontaine-l'Evêque souhaite acquérir cet immeuble depuis le début de l'année 2007 et le destine à un usage mixte de service public, de logements et d'espaces réservés pour des associations. L'espace commercial et les logements seraient ensuite vendus ou loués et le produit de ces ventes serait affecté à la poursuite de la redynamisation du centre-ville.

2. Il semble qu'à l'automne 2007, la S.A. IMMOBILIERE LOMEL marque son accord pour rénover son bâtiment, en indiquant dans un courrier qu'elle confie cette rénovation à un architecte; cette volonté n'est toutefois pas suivie d'effet.

Par un courrier du 9 mai 2008, la requérante aurait accepté, sous toutes réserves, que son bâtiment soit mesuré, nettoyé et, le cas échéant, débarrassé de ses encombrants.

3. Début 2009, le conseil communal de Fontaine-l'Evêque décide de lancer la procédure d'expropriation d'extrême urgence pour cause d'utilité publique, car les tentatives de vente à l'amiable n'aboutissent pas en raison des nombreuses hypothèques qui grèvent le bâtiment et que les créanciers ne veulent pas lever.

Le 20 février 2009, un arrêté ministériel autorise la ville de Fontaine-l'Evêque à procéder à l'expropriation du bien selon la procédure d'extrême urgence au motif que "la prise de possession immédiate des biens est indispensable à la réalisation du réaménagement de ce site, devenu un chancre pour l'environnement".

La requérante n'introduit pas de recours au Conseil d'Etat contre cet arrêté ministériel.

4. Le 5 juin 2009, la ville de Fontaine-l'Evêque introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration régionale en vue de rénover et de transformer l'immeuble. La ville de Fontaine-l'Evêque se présente comme étant propriétaire du bien et le bien est présenté comme un "bâtiment public".

Le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, prescriptions contenues aux articles 393 à 403 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce qui concerne les toitures plates et la construction en zone de cours et jardins.

Une enquête publique est dès lors organisée du 9 juillet au 23 août 2009.

5. Le 15 juillet 2009, le comité d'acquisition d'immeubles adresse une offre d'expropriation à la requérante pour l'immeuble, proposant une somme globale de 164.500 euros.

La requérante ne donne pas suite à cette offre.

6. Le 21 juillet 2009, un procès-verbal accompagné de photos établi par un huissier de justice à la demande de la requérante constate que "le bâtiment, totalement ouvert, est protégé par un grillage sur lequel on peut y découvrir 2 affiches, à savoir un

avis d'urbanisme de la ville de Fontaine-l'Evêque concernant la transformation et la rénovation d'un immeuble de commerce désaffecté et le plan graphique de la transformation d'un bâtiment public".

7. La requérante introduit une lettre de réclamation le 19 août 2009 déplorant que la ville ait entamé des travaux et notamment la démolition totale de la façade du rez-de-chaussée sans son autorisation préalable, et relevant qu'il s'agit d'une voie de fait dont elle se réserve de demander l'indemnisation; elle estime que la procédure engagée par la ville est irrégulière parce que les travaux ont commencé avant l'obtention du permis sollicité et parce que la ville se présente comme le maître d'ouvrage alors qu'elle ne dispose d'aucun titre ou droit sur le bien, la requérante en étant seule propriétaire.

8. Le 13 octobre 2009, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme critiqué à certaines conditions et "sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers".

Il s'agit de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la réclamation introduite, il indique "qu'une réclamation a été introduite au cours de (l'enquête publique) et qu'elle porte sur la légitimité de la demande de permis ainsi que sur les travaux réalisés".

9. Le 28 octobre 2009, la ville de Fontaine-l'Evêque dépose la requête prévue par l'article 3 de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique auprès du juge de paix du canton de Fontaine-l'Evêque.

La requérante conteste tant la régularité de l'expropriation que les montants proposés. A titre subsidiaire, elle réclame que l'indemnité provisionnelle soit fixée au minimum à 350.000 euros.

Dans son jugement contradictoire rendu le 18 novembre 2009, le juge de paix du canton de Fontaine-l'Evêque dit la demande recevable mais considère que les conditions pour la mise en oeuvre de la procédure d'extrême urgence d'expropriation pour cause d'utilité publique font défaut. Il estime que si l'extrême urgence est motivée en la forme, elle ne l'est pas suffisamment sur le fond.

Le 6 janvier 2010, la ville de Fontaine-l'Evêque introduit une requête d'appel contre ce jugement auprès du Tribunal de première instance de Charleroi; celle-ci est actuellement pendante;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, la requérante expose ce qui suit :

" Que l'exposante demande également la suspension de l'exécution de la décision attaquée.

Qu'en effet, il ne faut pas oublier que la Ville de Fontaine-l'Evêque a déjà pris possession du bien, a affiché la demande de permis d'urbanisme dans le cadre de l'enquête publique.

Cette prise de possession a fait l'objet d'un constat d'huissier le 2 septembre 2009 à la requête de l'IMMOBILIERE LOMEL.

Qu'en outre, la Ville de Fontaine l'Evêque s'est présentée comme étant la propriétaire du bien habilitée dès lors à réaliser des travaux dans le cadre d'un bulletin trimestriel d'avril 2009.

Que dès lors, cette décision irrégulière en dehors de toute procédure d'expropriation régulière puisque celle engagée a été déclarée irrégulière ne peut en aucune manière permettre à la Ville de poursuivre l'exécution des travaux déjà entamés.

Le constat d'huissier révèle l'importance des travaux déjà effectués par la Ville de Fontaine-l'Evêque dont l'IMMOBILIERE LOMEL ne manquera pas de réclamer la réparation devant le Juge Civil.

Que dès lors, par le biais d'un permis d'urbanisme irrégulier, la Ville de Fontaine-l'Evêque ne peut poursuivre son occupation des lieux, ni poursuivre l'exécution des travaux.

Que la poursuite de la situation actuelle risque dès lors de causer un préjudice grave difficilement réparable à l'IMMOBILIERE LOMEL.

Que la Ville dispose en effet d'un permis dérogatoire soit un titre exécutoire qui lui permet d'effectuer des travaux sur le bien dont l'IMMOBILIERE LOMEL est propriétaire alors que la procédure d'expropriation entamée a été déclarée irrégulière par le Juge de Paix.

La poursuite de ces travaux risque dès lors de causer un préjudice irréversible au propriétaire du bien";

Considérant que la requérante ne fait état d'aucun préjudice lié à l'exécution immédiate de l'acte attaqué, à savoir un permis d'urbanisme; qu'elle se borne à invoquer l'illégalité de la procédure d'expropriation d'extrême urgence reconnue en première instance par le juge de paix de Fontaine-l'Evêque pour affirmer, sans plus, que la poursuite des travaux risque de lui causer un préjudice difficilement réparable;

Considérant, à cet égard, que toute atteinte à un droit de propriété n'est pas nécessairement constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, un tel préjudice devant être apprécié, non en principe, mais concrètement dans chaque cas qui se présente; qu'en l'espèce, la requérante ne fournit aucun élément concret exposant en quoi l'octroi du permis litigieux qui consiste en "l'assainissement, la rénovation et la transformation limitée aux travaux de gros oeuvre et à l'enveloppe extérieure" du bâtiment, les travaux d'excavation étant "limités aux fouilles pour les travaux de fondation et d'égouttage", lui cause un préjudice; qu'elle n'indique aucunement en quoi l'accomplissement de ces travaux contrarie ses propres projets et ne communique d'ailleurs pas ses intentions à propos du bâtiment en question;

Considérant que, n'occupant pas les lieux litigieux, le seul préjudice qu'elle pourrait invoquer serait une perte financière résultant de la non-location des lieux ou de leur non-vente; qu'un tel préjudice, dont la requérante ne dit rien, n'est de toute façon pas difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le onze mai deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.