

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

**A R R E T**

n° 214.112 du 24 juin 2011

G./A.197.234/VI-18.726

En cause : **la société anonyme ANASTA,**

ayant élu domicile chez  
Me Philippe HERMAN, avocat,  
rue T'Serclaes de Tilly, n° 49-51,  
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

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

ayant élu domicile chez  
Me Didier PIRE, avocat,  
rue de Joie, n° 56,  
4000 Liège.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, VI<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 29 juillet 2010 par la société anonyme ANASTA qui demande l'annulation de "l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2010 recevant [son] recours [...], le déclarant partiellement fondé et décidant la fermeture des services, obligatoires ou non, organisés par [elle] en faveur des résidents de l'établissement «Les Coteaux de la Leffe» sis Grand route de Ciney, 96, à 5503 Sorinnes";

Vu le mémoire ampliatif;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 17 mai 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 juin 2011;

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Xavier CLOSE, loco Me Didier PIRE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. AMELYNCK, Premier auditeur;

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

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de dossier administratif; qu'en application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts"; que ceux-ci sont exposés comme suit dans la requête :

" Monsieur Michel DUMONT, administrateur délégué de la requérante est infirmier indépendant depuis plus de vingt ans.

Il a constaté qu'en raison de divers facteurs comme l'allongement de l'espérance de vie en bonne santé ou l'accroissement du pouvoir d'achat d'une partie de la catégorie des aînés, les demandes de ceux-ci en matière de logement ont évolué. Alors que dans le passé, les seules solutions envisagées s'inscrivaient dans l'alternative «domicile privé - institution», les aînés sont aujourd'hui de plus en plus nombreux à vouloir explorer des solutions différentes, non institutionnelles, susceptibles de leur garantir plus d'autonomie tout en leur apportant un contexte sécurisant.

Il en est arrivé à la conclusion qu'une manière de répondre à ces aspirations était d'utiliser la formule de la copropriété habitée exclusivement par des personnes de plus de soixante ans ou handicapées, gérée par un syndic, administrée par son assemblée générale, dans laquelle les aînés pouvaient devenir propriétaires de leur logement, où un prestataire lié contractuellement à la copropriété procurerait aux occupants, locataires ou propriétaires, soit en les assumant lui-même soit en faisant appel à des tiers, de manière facultative et à la demande, tous les services permettant le maintien au domicile même en cas de perte d'autonomie et se chargerait de la même manière de la sécurisation des lieux.

C'est à cette idée que répond le concept des COTEAUX DE LA LEFFE.

Les statuts de la copropriété LES COTEAUX DE LA LEFFE, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété ont été établis par un acte authentique dressé le 6 octobre 2006 par le Notaire DEKEGEL à la requête de la SA ALVERIA DEVELOPPEMENT et de la SA ALVERIA REAL ESTATE, le promoteur.

L'article 7 du règlement de copropriété énonce que les appartements sont destinés à l'habitation pour personnes âgées et/ou handicapés.

Le chapitre II règle le fonctionnement de l'assemblée générale et définit la mission du syndic.

Le chapitre V prévoit la désignation d'un prestataire de services, la conclusion d'un contrat de cinq ans avec celui-ci et définit sa mission.

La mission du prestataire est justifiée comme suit :

«Le complexe étant spécialement conçu et aménagé pour accueillir des personnes moins valides, il est essentiel qu'outre les services immobiliers habituels fournis dans tout complexe immobilier par le syndic, d'autres services annexes puissent être fournis par une entreprise de services qualifiée».

En application de ces dispositions, une convention «cadre» a été signée le 6 mars 2007 avec la requérante.

Cette convention prévoit la conclusion de contrats individuels avec les propriétaires ou les locataires occupant les appartements, définissant les services à prester par la SA ANASTA.

Aux termes de la convention du 6 mars 2007, un seul service est obligatoire pour les occupants, propriétaires ou locataires, la centrale d'alarme qui concerne l'incendie, le vol, la télésurveillance médicale et le gardiennage.

Le prix mensuel de ce service est de 150 € par appartement.

Le service «Gestion locative» prévu à l'article 22.3 des statuts et organisé par la convention cadre du 6 mars 2007 sous forme de mandat gratuit n'est pas presté par la requérante.

La requérante n'est pas et n'a jamais été propriétaire d'appartements dans la copropriété.

Suite à une visite des lieux, les services de la REGION WALLONNE ont estimé que la copropriété constituait une résidence services au sens de la réglementation régionale alors en vigueur et ont invité la requérante à introduire une demande d'accord de principe de régularisation.

Par un arrêté du 7 janvier 2010, Madame Eliane TILLIEUX, Ministre de la Santé, de l'Action sociale et de l'Egalité des chances a décidé que la résidence «Les Coteaux de la Leffe» constituait bien une résidence services au sens du décret du 5 juin 1997 précité et du décret du 30 avril 2009 relatif à l'hébergement et à l'accueil des personnes âgées et a décidé :

«Article 1<sup>er</sup>. Il est prononcé la fermeture des services, obligatoires ou non, organisés par la SA ANASTA en faveur des résidents de l'établissement «Les Coteaux de la Leffe» sis à Sorinnes, route de Ciney, n° 96.

Il est également interdit à l'établissement d'utiliser la dénomination «résidence-services».

Art 2. Le Bourgmestre est chargé de l'exécution de la présente décision.

Art 3. La présente décision sort ses effets le jour de sa signature.»

Les copropriétaires en ont été informés par un courrier de la REGION WALLONNE du 7 janvier 2010.

La requérante a formé un recours contre cette décision devant le Gouvernement wallon selon le prescrit des articles 65 et suivants du décret cadre du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative pour les matières réglées en vertu de l'article 138 de la Constitution.

Par un arrêté du 3 juin 2010, le Gouvernement Wallon a reçu le recours, l'a déclaré partiellement fondé et a décidé la fermeture des services, obligatoires ou non, organisés par la SA ANASTA en faveur de l'établissement «Les Coteaux de la Leffe» sis Grand route de Ciney, 96, à 5503 SORINNES.

C'est l'acte dont l'annulation est demandée.";

Considérant que la partie adverse n'a déposé ni mémoire en réponse ni dossier administratif; que, dans son dernier mémoire, elle affirme que la requérante a perdu son intérêt au recours en ce que, par un courrier officiel du 3 février 2011 adressé au conseil des copropriétaires des COTEAUX DE LA LEFFE, le conseil de la requérante fait état de l'impossibilité pour la société ANASTA de poursuivre l'exécution du contrat de prestation de services qui la lie à la copropriété résidence LES COTEAUX DE LA LEFFE; que ce courrier porte en conclusion que "La SA ANASTA mettra donc fin à toute activité tant au profit de la copropriété qu'au profit des propriétaires et/ou occupants au 15 décembre 2010"; que la partie adverse fait valoir que l'acte attaqué n'a produit aucun effet puisque son exécution été suspendue par l'arrêt n° 205.490 du 18 juin 2010 avant qu'il soit mis en œuvre en manière telle que, puisqu'elle a cessé de prodiguer toute forme de services au sein de la résidence des Coteaux de la Leffe, la requérante ne retirerait aucun avantage de l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante affirme qu'elle conserve un intérêt moral à obtenir l'annulation de l'acte attaqué qui la présente comme gestionnaire d'une résidence-services clandestine;

Considérant que c'est à juste titre que la partie adverse se prévaut de la rupture du lien contractuel établi entre la résidence LES COTEAUX DE LA LEFFE et la requérante pour dénier à celle-ci tout intérêt à poursuivre l'annulation de la décision du gouvernement wallon du 3 juin 2010 ordonnant la fermeture des services organisés par la requérante en faveur des résidents de cet établissement; que la décision attaquée ne comporte aucune appréciation infamante de nature à porter atteinte à sa réputation et à lui causer un préjudice moral par sa simple existence; que le recours n'est pas recevable,

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

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

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI<sup>e</sup> chambre, le vingt-quatre juin deux mille onze par :

MM. Paul LEWALLE,  
Yves HOUYET,  
David DE ROY,  
M<sup>me</sup> Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Caroline HUGÉ.

Paul LEWALLE.