

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.214 du 26 octobre 2012

G./A.191.450/VI-18.118

En cause : **MENDELEWAIG** Elise,

ayant élu domicile chez
Me Eric VAN ROOY, avocat,
Oudaan, n° 22/24,
2000 Anvers,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,

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

Partie intervenante :

la commune de Pont-à-Celles,

ayant élu domicile chez
Me Patrick THIEL, avocat,
chaussée de La Hulpe, n° 178,
1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 13 février 2009, Elise MENDELEWAIG demande l'annulation de "l'arrêté ministériel autorisant l'expropriation d'extrême urgence pour cause d'utilité publique du site SAR/CH38 dit «Imprimerie Sterpin» à Pont-à-Celles".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Le dossier administratif a été déposé.

La commune de Pont-à-Celles a, par une requête introduite le 7 mai 2009, demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Une ordonnance du 13 mai 2009 a accueilli provisoirement cette intervention.

Le mémoire en intervention a été déposé.

M. l'Auditeur au Conseil d'Etat, Nathalie VAN LAER, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. La partie adverse et la partie intervenante ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 11 septembre 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 10 octobre 2012.

M. le Conseiller d'Etat, Yves HOUYET, a exposé son rapport.

Me Kris WAUTERS, loco Me Eric VAN ROOY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Yvan TOURNAY, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Thomas HAUZEUR, loco Me Patrick THIEL, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Nathalie VAN LAER, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

Les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

III. 1. La requérante est propriétaire d'un terrain situé à Luttre (parcelles cadastrées 4^{ème} division, section A n° 371d2, 371k2, 371g et 371a2) connu sous le nom "Imprimerie Sterpin" et d'une superficie de 49a 68ca. Ce terrain comprend des

bâtiments en ruine et un taudis (parcelles 371d2, 371k2 et 371g) ainsi qu'un parc (parcelle 371a2).

III. 2. Le 13 novembre 1995, le conseil communal de Pont-à-Celles a décidé de proposer au gouvernement wallon la prise d'un arrêté déclarant que le site est désaffecté et doit être rénové. Il ressort de cette délibération, d'une part, que les parcelles concernées sont reprises en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur et en zones d'espaces verts pour le surplus et, d'autre part, que le site est à l'abandon depuis plus de dix ans, les propriétaires n'ayant plus posé pendant cette période d'actes pour maintenir les lieux en état convenable. Dans cette délibération, l'intervenante indique qu'une réaffectation par la construction de logements est une alternative qui peut être intéressante pour la commune.

III. 3. Le 1^{er} juillet 1997, le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports a arrêté provisoirement que le site d'activité économique n° SAE/CH38 dit "Imprimerie Sterpin" à Pont-à-Celles (Luttre), comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à Pont-à-Celles, 4^{ème} division, section A, n° 371a2, 371d2, 371g, 371k2, et repris au plan SAE/CH38, est désaffecté et doit être rénové.

A la suite de la notification de cet arrêté, la requérante a indiqué aux parties adverse et intervenante qu'elle avait l'intention de rénover sa propriété en espaces privés, bureaux, espaces commerciaux et industriels et qu'elle introduirait prochainement les différentes demandes d'autorisation.

III. 4. Le 26 septembre 1997, la commission régionale d'aménagement du territoire a pris acte de l'arrêté de désaffectation et a considéré qu'il était souhaitable de maintenir les deux bâtiments à usage d'habitation.

III. 5. Le 29 mai 2007, la partie adverse a indiqué à l'intervenante que le gouvernement wallon considérait que l'arrêté de désaffectation du 1^{er} juillet 1997 conférait au site la qualité de site à réaménager, que ce site étant repris dans la deuxième liste des sites d'activité économique désaffectés non pollués approuvée le 9 mars 2007, son réaménagement bénéficiait d'un montant réservé dans le cadre de la mise en œuvre du financement alternatif et qu'il convenait d'entamer la procédure d'attribution du marché d'architecture.

III. 6. Le 26 juin 2007, l'intervenante a répondu à ce courrier en indiquant que la commune n'était toujours pas propriétaire du site et qu'elle ne pouvait donc désigner un auteur de projet. Elle a précisé qu'elle attendait l'estimation du comité

d'acquisition d'immeubles (en abrégé C.A.I.) de Charleroi pour entamer les négociations avec la propriétaire, mais qu'elle devrait peut-être entamer une procédure d'expropriation.

III. 7. A la suite d'une délibération du conseil communal de Pont-à-Celles du 24 septembre 2007, le C.A.I. de Charleroi a transmis une proposition d'achat à la requérante qui ne l'a apparemment pas acceptée.

III. 8. Le 23 janvier 2008, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial a arrêté définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/CH38 dit "Imprimerie Sterpin". Ce site comprend les parcelles litigieuses. Cet arrêté a été notifié à la requérante par un courrier recommandé du 4 février 2008.

III. 9. Le 20 mars 2008, le notaire Olivier LEBRUN a informé la direction de l'aménagement opérationnel qu'il était chargé de la vente publique des parcelles litigieuses et a demandé l'autorisation écrite nécessaire afin qu'il puisse procéder à la vente publique judiciaire.

III. 10. Le 14 avril 2008, le conseil communal de Pont-à-Celles a décidé "du principe" de procéder à l'expropriation d'extrême urgence, pour cause d'utilité publique, des parcelles concernées et d'autoriser le collège communal à négocier l'acquisition des biens dans le cadre de la vente judiciaire publique.

III. 11. Le 6 mai 2008, la commune de Pont-à-Celles a indiqué à la partie adverse qu'en raison de la vente publique forcée ordonnée par le juge des saisies du tribunal de première instance de Charleroi, elle souhaitait, dans un premier temps, "suspendre" sa décision d'expropriation tout en conservant "la possibilité d'activer cette procédure ultérieurement si le futur acquéreur des biens ne donne à son tour aucune suite concrète à la réhabilitation de ce site". Elle a précisé également, dans ce courrier, qu'elle avait l'intention de prendre part à cette vente publique.

III. 12. Le 29 mai 2008, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial a indiqué au notaire instrumentant qu'il marquait son accord sur le projet de vente publique. Il semblerait que la vente publique ait été annulée, la requérante ayant désintéressé son créancier.

III. 13. Le 19 novembre 2008, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial a, sur proposition de la direction de l'aménagement opérationnel, déclaré d'utilité publique l'acquisition des parcelles litigieuses, autorisé la commune de Pont-à-Celles à procéder à leur expropriation, décidé que la prise de

possession immédiate des biens est indispensable et que la procédure d'expropriation sera poursuivie selon la procédure d'extrême urgence. Cet arrêté est libellé comme suit :

" Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial;
Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;
Vu le décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon;
Vu l'article 181 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 janvier 2008 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement;
Vu l'arrêté du 23 janvier 2008 arrêtant définitivement le périmètre du site SAR/CH38 dit «Imprimerie Sterpin» sis à PONT-A-CELLES (Luttre);
Considérant qu'aucun projet de rénovation du site n'a été introduit par la propriétaire dans le sens de son avis du 30 août 1997, soit durant un délai de 10 ans;
Considérant que les biens faisant partie du site SAR/CH38 dit «Imprimerie Sterpin» à Pont-à-Celles (Luttre), n'ont plus bénéficié du moindre entretien depuis de nombreuses années, qu'ils sont en outre régulièrement squattés et qu'il en résulte d'importantes dégradations et nuisances en tout genre;
Considérant que l'état physique actuel du bien le rend contraire au bon aménagement;
Considérant que l'extrême urgence est motivée par l'insécurité et l'insalubrité et plus généralement, pour les conditions de vie que la présence de ce chancre engendre dans le quartier avoisinant;
Considérant que la prise de possession immédiate conditionne le bon déroulement de l'opération de réaménagement telle qu'envisagée par la Commune;
ARRÊTE :
Article 1^{er}. L'acquisition des parcelles cadastrées ou l'ayant été à Pont-à-Celles, 4^{ème} division (Luttre), section A n° 371a2, 371d2, 371k2, 371g situées dans le périmètre du site SAR/CH38 dit «Imprimerie Sterpin» à Pont-à-Celles (Luttre) et adoptée définitivement le 14 avril 2008 par le Conseil communal de PONT-A-CELLES, est déclarée d'utilité publique.
En conséquence, la Commune de PONT-A-CELLES est autorisée à procéder à l'expropriation de ces parcelles.
Art 2. La prise de possession immédiate des biens est indispensable à la réalisation du réaménagement de ce site, devenu un chancre paysager d'une part, et un danger pour les habitants du quartier avoisinant, d'autre part.
En conséquence, la procédure d'expropriation de ces biens sera poursuivie d'extrême urgence."

Il s'agit de l'acte attaqué qui a été publié par extrait au Moniteur belge du 6 février 2009.

IV. REQUETE EN INTERVENTION

Par une requête introduite le 7 mai 2009, la commune de Pont-à-Celles demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'acte attaqué autorise la commune de Pont-à-Celles à procéder à une expropriation pour cause d'utilité publique. Elle dispose donc de l'intérêt requis pour

intervenir dans la présente procédure. Rien ne s'oppose à ce que cette intervention soit accueillie.

V. PREMIER MOYEN

V. 1. Arguments des parties

La requérante soulève un premier moyen pris de la violation du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment de l'article 1^{er}, de la Constitution, notamment les articles 16 et 33, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment les articles 69, 78 et 79, du décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon, notamment l'article 2 et de l'incompétence.

Elle fait valoir que l'acte attaqué a été pris par le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du gouvernement de la Région wallonne alors que ni l'arrêté du gouvernement wallon du 26 août 2004 portant règlement du fonctionnement du gouvernement, ni l'arrêté du gouvernement wallon du 8 janvier 2008 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du gouvernement, ne prévoient que l'exécutif aurait délégué sa compétence prévue dans l'article 2 du décret du 6 mai 1988 précité.

Elle estime que seul le gouvernement wallon est compétent pour autoriser une commune à poursuivre l'expropriation d'un bien immobilier et non un ministre seul et en déduit que, sur la base des dispositions invoquées au moyen, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial n'était pas compétent pour prendre l'acte attaqué.

La partie adverse répond que l'acte attaqué vise l'arrêté du gouvernement wallon du 8 janvier 2008 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du gouvernement et estime qu'il ressort bien de l'article 3 de cet arrêté ainsi que de l'article 6, § 1^{er}, de la loi du 8 août 1980 de réformes institutionnelles que le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial était compétent pour adopter l'acte attaqué.

L'intervenante soutient que le décret du conseil régional wallon du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon confère à ce dernier une compétence générale non seulement pour décréter des expropriations au profit de la Région, mais aussi pour

autoriser les communes et autres personnes publiques décentralisées à exproprier des biens pour cause d'utilité publique.

Elle considère qu'en principe, les arrêtés d'expropriation régionaux ou communautaires doivent être délibérés par le gouvernement, mais que rien n'empêche de prévoir des délégations dans le cas de l'expropriation, sur la base de l'article 69 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980. Elle précise que le caractère licite de pareilles délégations a été reconnu par la jurisprudence et la doctrine.

Elle explique que, contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, le gouvernement wallon a expressément procédé à la délégation de cette compétence en faveur du ministre compétent pour la matière concernée et se réfère à l'article 22 de l'arrêté de gouvernement wallon du 26 août 2004 portant règlement du fonctionnement du gouvernement qui contient, en matière d'expropriation, une délégation par l'Exécutif au profit de l'un de ses membres. Elle ajoute que cette délégation est autorisée par l'article 69 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

Elle déduit de cet article que le Ministre de la Région wallonne du Logement, des Transports et du Développement territorial a bien reçu délégation pour prendre l'acte attaqué et qu'il était donc compétent pour adopter l'acte attaqué.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

La décision attaquée a été prise en application de l'article 181 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (en abrégé CWATUP) qui prévoit que le gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation de biens immobiliers compris dans le périmètre d'un site à réaménager ainsi que de l'article 2 du décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon qui précise que "l'Exécutif autorise cas par cas les provinces, les communes, les intercommunales, les organismes d'intérêt public et toute autre personne morale de droit public à procéder à l'expropriation de biens immeubles pour cause d'utilité publique".

Si ces deux dispositions confient au gouvernement wallon le pouvoir de décréter d'utilité publique une expropriation et celui d'autoriser la commune à y procéder, le gouvernement dispose cependant de la faculté de déléguer ces

compétences en application de l'article 69 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Or, l'article 20 de l'arrêté du gouvernement wallon du 26 août 2004 portant règlement du fonctionnement du gouvernement dispose que "dans les matières qui leur sont attribuées, les ministres ont délégation pour appliquer, sans préjudice des autres dispositions prévues par le présent arrêté, les lois, décrets, arrêtés, règlements et circulaires".

Il résulte de cette disposition que les ministres ont, sauf les exceptions prévues par l'arrêté précité du 26 août 2004, délégation pour adopter les décisions individuelles dans les matières qui relèvent de leurs compétences.

En application de cette disposition ainsi que de l'article 3 de l'arrêté du gouvernement wallon du 8 janvier 2008 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du gouvernement, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial était valablement investi d'une délégation pour adopter l'acte attaqué.

Le premier moyen n'est, dès lors, pas fondé.

VI. DEUXIEME MOYEN

VI. 1. Arguments des parties

La requérante soulève un deuxième moyen pris de la violation du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment l'article 1^{er}, de la Constitution, notamment l'article 16, de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article 1^{er}, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment les articles 2 et 3 et des principes généraux de bonne administration, notamment le principe selon lequel tout acte administratif doit être basé sur des motifs adéquats.

Dans une première branche, elle fait valoir que l'acte attaqué ne comporte aucun motif concret qui justifie que l'expropriation est indispensable pour une cause d'utilité publique. Elle expose que le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial doit démontrer dans l'arrêté d'expropriation qu'il y a utilité publique à procéder au transfert forcé de propriété et qu'il ne ressort nullement

de l'acte attaqué qu'aussi bien le projet que l'expropriation sont imposés par l'utilité publique.

Dans une seconde branche, elle soutient que l'acte attaqué n'est fondé sur aucun fait pertinent ou réel pour justifier une expropriation pour cause d'utilité publique. Elle juge que la motivation invoquée dans l'acte attaqué ne saurait justifier l'expropriation pour cause d'utilité publique, qu'il n'est nullement établi que l'état physique actuel du bien serait contraire au bon aménagement et qu'il ne s'agit pas d'une raison valable pour justifier une expropriation pour cause d'utilité publique.

La partie adverse répond que l'arrêté d'expropriation doit faire apparaître une motivation en la forme contenant les motifs justifiant le recours à cette procédure et souligne que la Cour de cassation a prononcé, le 3 février 2000, un arrêt qui précise le contenu de la motivation que doit comporter l'arrêté d'expropriation. Selon la partie adverse, il faut que l'arrêté énonce les motifs pour lesquels l'expropriation s'avère nécessaire et qu'un rapport raisonnable entre l'expropriation envisagée et le but visé s'en déduise.

Après avoir reproduit un extrait de l'acte attaqué, elle explique que celui-ci contient bien une motivation relative à l'utilité publique et que cette motivation est exacte et pertinente. Elle estime que l'utilité publique est avérée en raison de l'abandon du site depuis de nombreuses années et de la nécessité qu'il y a à le réaménager à cause de l'insécurité permanente.

Elle considère que la requérante ne critique nullement la motivation de l'acte attaqué sur ce point et qu'elle n'établit pas que l'autorité administrative aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne la première branche, l'intervenante indique que l'acte attaqué fait l'objet d'une motivation relative au caractère indispensable du recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle estime indéniable que l'arrêté attaqué est motivé et que cette motivation porte notamment sur la nécessité de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En ce qui concerne la seconde branche, l'intervenante soutient que la requérante fait valoir une thèse opposée à celle soutenue dans la première branche du même moyen puisqu'elle y admet l'existence d'une motivation dans l'acte attaqué. Elle en déduit que la première branche du moyen doit donc nécessairement être déclarée non fondée.

Elle fait valoir ensuite que l'acte attaqué énonce les motifs pour lesquels l'expropriation s'avère nécessaire, à savoir le fait que :

- le site n'est plus entretenu depuis de nombreuses années (près de trente ans);
- le site est régulièrement squatté;
- le site subit d'importantes dégradations et nuisances en tout genre;
- l'état physique actuel du bien le rend contraire au bon aménagement des lieux;
- le site n'est plus sécurisé, est insalubre et non améliorable.

Elle ajoute que la prise de possession immédiate est justifiée par le fait que celle-ci conditionne le bon déroulement de l'opération de réaménagement telle qu'envisagée par la commune.

Elle estime que pareil état de dégradation et d'insécurité est un fait à la fois réel et pertinent justifiant le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans son mémoire en réplique, la requérante expose, en ce qui concerne la première branche, que même si l'article 181 du CWATUP stipule que le gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation de biens immobiliers compris dans les périmètres d'un site à réaménager, l'utilité publique doit être établie.

Elle explique qu'en l'espèce, le ministre fait des constatations (absence de projet de rénovation, squats, dégradations, nuisance, contraire au bon aménagement), mais qu'il ne ressort nullement de l'acte attaqué que ces constatations sont les motifs d'ordre public alors que l'autorité administrative est censée motiver de manière claire ses décisions.

Elle indique que les mémoires de la partie adverse ou de la partie intervenante ne peuvent se substituer à l'acte attaqué et qu'ainsi lorsque la partie intervenante affirme que le site n'est plus sécurisé, est insalubre et non améliorable, elle invoque des motifs utilisés dans l'acte attaqué pour motiver l'urgence et non pas l'utilité publique. Elle souligne également que l'acte attaqué ne mentionne nulle part que le site serait non améliorable de sorte qu'il ne peut être tenu compte de ce motif.

Elle considère que c'est en vain que la partie adverse et la partie intervenante affirment que l'expropriation est d'utilité publique car l'acte attaqué ne comporte aucun motif concret qui justifie que l'expropriation est indispensable pour une cause d'utilité publique alors pourtant que le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial doit démontrer dans l'arrêté d'expropriation qu'il y a utilité publique à procéder au transfert forcé de propriété.

En ce qui concerne la seconde branche, la requérante ajoute qu'il n'est nullement établi que l'état actuel du bien serait contraire au bon aménagement. Elle soutient que la partie adverse ne donne aucun motif justifiant que l'état actuel est contraire au bon aménagement, ni aucune description de l'état actuel du bien (état de la charpente, état de la toiture, état des murs, état du sol,...).

Elle expose que le but d'utilité publique doit seulement pouvoir être réalisé au moyen de l'expropriation de la parcelle et observe qu'une expropriation n'est pas nécessaire pour obliger la requérante à réaliser des travaux puisque le bourgmestre peut prendre un arrêté de police sur la base de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale et que la partie adverse aurait pu sur la base de l'article 182, § 2, alinéa 2, du CWATUP, demander au tribunal de la condamner à réaliser des travaux.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

L'acte attaqué est motivé de la manière suivante :

- " Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;
Vu le décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon;
Vu l'article 181 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 janvier 2008 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement;
Vu l'arrêté du 23 janvier 2008 arrêtant définitivement le périmètre du site SAR/CH38 dit «Imprimerie Sterpin» sis à PONT-A-CELLES (Luttre);
Considérant qu'aucun projet de rénovation du site n'a été introduit par la propriétaire dans le sens de son avis du 30 août 1997, soit durant un délai de 10 ans;
Considérant que les biens faisant partie du site SAR/CH38 dit «Imprimerie Sterpin» à Pont-à-Celles (Luttre), n'ont plus bénéficié du moindre entretien depuis de nombreuses années, qu'ils sont en outre régulièrement squattés et qu'il en résulte d'importantes dégradations et nuisances en tout genre;
Considérant que l'état physique actuel du bien le rend contraire au bon aménagement;
Considérant que l'extrême urgence est motivée par l'insécurité et l'insalubrité et plus généralement, pour les conditions de vie que la présence de ce chancre engendre dans le quartier avoisinant;
Considérant que la prise de possession immédiate conditionne le bon déroulement de l'opération de réaménagement telle qu'envisagée par la Commune;
ARRÊTE :
Article 1^{er}. L'acquisition des parcelles cadastrées ou l'ayant été à Pont-à-Celles, 4^{ème} division (Luttre), section A n° 371a2, 371d2, 371k2, 371g situées dans le périmètre du site SAR/CH38 dit «Imprimerie Sterpin» à Pont-à-Celles (Luttre) et adoptée définitivement le 14 avril 2008 par le Conseil communal de PONT-A-CELLES, est déclarée d'utilité publique.
En conséquence, la Commune de PONT-A-CELLES est autorisée à procéder à l'expropriation de ces parcelles.

Art 2. La prise de possession immédiate des biens est indispensable à la réalisation du réaménagement de ce site, devenu un chancre paysager d'une part, et un danger pour les habitants du quartier avoisinant, d'autre part.
En conséquence, la procédure d'expropriation de ces biens sera poursuivie d'extrême urgence."

Il résulte de la décision entreprise que la partie adverse a considéré qu'il était d'utilité publique de procéder au réaménagement du site, décrit comme un chancre, se trouvant dans un état contraire au bon aménagement des lieux et présentant un danger pour les habitants du quartier avoisinant. L'acte attaqué comprend donc bien une motivation relative à l'utilité publique qui justifie la nécessité de procéder à une expropriation. En conséquence, la première branche du moyen n'est pas fondée.

Concernant la seconde branche, il ressort du dossier administratif que le site a fait l'objet d'un arrêté de désaffectation le 1^{er} juillet 1997. Cette désaffectation implique, conformément aux articles 79 et 80 du CWATUP alors en vigueur, que le maintien du site dans son état actuel est contraire au bon aménagement du territoire et qu'il doit être rénové.

Par ailleurs, il résulte de la délibération communale à l'origine de l'arrêté de désaffectation que les bâtiments sont à l'abandon depuis plus de dix ans et sont cadastrés comme ruines, taudis et parc.

En outre, un arrêté, contre lequel la requérante n'a introduit aucun recours, a inséré les parcelles litigieuses dans un périmètre de site à réaménager. L'existence d'un tel périmètre implique, conformément à l'article 167 du CWATUP, que le maintien du bien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux et qu'il convient de mettre en œuvre des actes et travaux de réhabilitation et donc de procéder à un réaménagement.

Au regard de ces éléments, la partie adverse a pu légalement estimer que l'état actuel du bien était contraire au bon aménagement des lieux et qu'il convenait de procéder à son réaménagement.

Le réaménagement d'un site composé d'un taudis et de ruines constitue un motif d'utilité publique susceptible de justifier le recours à une procédure d'expropriation.

Enfin, les critiques, énoncées pour la première fois par la requérante dans son mémoire en réplique et selon lesquelles une expropriation n'était pas nécessaire

pour l'obliger à réaliser des travaux car la partie adverse aurait pu adopter d'autres mesures dans ce but, sont irrecevables à défaut d'avoir été soulevées dans la requête en annulation.

Le moyen n'est pas fondé.

VII. TROISIEME MOYEN

VII. 1. Arguments des parties

La requérante soulève un troisième moyen pris de la violation du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment l'article 1^{er}, de la Constitution, notamment l'article 16, de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article 1^{er}, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment les articles 2 et 3 et des principes généraux de bonne administration, notamment le principe selon lequel tout acte administratif doit être basé sur des motifs adéquats.

Elle fait valoir que l'acte attaqué a été pris en vertu de la loi du 26 juillet 1962 précitée et explique que les raisons justifiant cette extrême urgence ne doivent pas seulement être formalisées dans l'acte attaqué, mais qu'elles ne peuvent être erronées. Elle estime que le motif selon lequel "l'extrême urgence est motivé par l'insécurité et l'insalubrité et plus généralement, pour les conditions de vie que la présence de ce chancre engendre dans le quartier avoisinant" constitue une motivation stéréotypée qui n'est pas adéquate.

Elle conteste la véracité de ces motifs et indique qu'il revient à la partie adverse d'en démontrer l'exactitude. Elle ajoute que la partie adverse et les autres autorités administratives ont attendu des années avant d'entreprendre des démarches et qu'elles ne peuvent se prévaloir dans ces conditions d'une extrême urgence qu'elles ont créée ou qu'elles contredisent par leur attitude.

La partie adverse répond que le dossier administratif contredit la position de la requérante puisque déjà en 1995, le conseil communal de Pont-à-Celles relevait qu'elle n'avait plus posé d'acte depuis plus de dix ans pour maintenir les lieux dans un état convenable.

Elle soutient que c'est en raison de l'inertie de la requérante que l'acte attaqué a dû être adopté, le site n'ayant plus été entretenu depuis de nombreuses années. Elle précise que ce site est en outre régulièrement squatté et que c'est dès lors à juste titre que l'extrême urgence est motivée par l'insécurité et l'insalubrité, et plus généralement par les conditions de vie que la présence de ce chancre engendre dans le quartier avoisinant. Elle ajoute que la prise de possession immédiate conditionne le bon déroulement de l'opération de réaménagement, telle qu'envisagée par la commune.

Elle expose qu'il a été jugé que la circonstance qu'un premier arrêté d'expropriation adopté vingt ans plus tôt n'a pas été mis en œuvre, permet de douter de la réalité de l'extrême urgence, mais est impuissante à établir qu'il n'y aurait plus urgence au moment de l'adoption du nouvel arrêté d'expropriation (C.E. n° 69.713, du 20 novembre 1997).

Elle estime qu'en l'espèce, le long délai qui s'est écoulé et qui résulte de l'inertie de la requérante ne pourrait démentir l'extrême urgence et la nécessité qu'il y a à prendre possession de manière immédiate des biens abandonnés.

L'intervenante fait valoir que la procédure d'expropriation d'extrême urgence prévue par la loi du 26 juillet 1962 est devenue, en pratique, la procédure ordinaire d'expropriation, les autres procédures prévues par les lois antérieures n'étant plus appliquées.

Elle explique que le Conseil d'Etat estime que l'on ne peut raisonnablement encore exiger des autorités publiques une justification circonstanciée du recours à la procédure d'expropriation d'extrême urgence qui est devenue le droit commun (C.E. n° 151.748 du 25 novembre 2005) et qu'il considère également qu'en présence d'un site désaffecté "l'article 181, alinéa 2, du nouveau CWATUP prévoit le recours à la procédure d'expropriation d'extrême urgence. Le préambule de l'arrêté constatant la désaffectation et décidant l'expropriation du site d'activité économique expose pourquoi la prise de possession immédiate est indispensable" (C.E. n° 80.677 du 7 juin 1999).

Elle indique que la motivation de l'acte attaqué justifie adéquatement la nécessité de recourir à l'expropriation d'extrême urgence en énonçant que "l'extrême urgence est motivée par l'insécurité et l'insalubrité et, plus généralement, par les conditions de vie que la présence de ce chancre engendre dans le quartier avoisinant".

Elle soutient que, le 1^{er} juillet 1997, a été adopté un arrêté ministériel arrêtant provisoirement que le site "Imprimerie Sterpin" était désaffecté et devait être rénové, que le site a ensuite acquis la qualité de "Site à réaménager", que suite à l'adoption de cet arrêté, la requérante a fait savoir, par un avis du 30 août 1997, qu'elle avait l'intention de rénover et de réaffecter le site en espaces privés, bureaux commerciaux et industriels, mais qu'aucun projet de rénovation du site n'a toutefois été initié durant un délai de plus de dix ans.

La requérante réplique que la partie adverse et les autres autorités administratives ont elles-mêmes attendu des années avant d'entreprendre des démarches de telle sorte qu'elles ne peuvent se prévaloir dans ces conditions d'une extrême urgence qu'elles ont créée ou qu'elles contredisent par leur attitude.

Elle juge que l'acte attaqué ne comporte aucun motif concret qui justifie la prise de possession immédiate de son immeuble et considère que l'endroit n'est pas insalubre, ni dangereux ou que, du moins, aucun document dans le dossier administratif n'établit le prétendu état d'insalubrité ou d'insécurité.

Elle estime que son refus de vendre les biens à l'amiable pourrait éventuellement justifier l'expropriation si les conditions d'utilité publique sont réunies mais qu'il ne peut justifier l'expropriation d'extrême urgence.

Elle reproche à la partie adverse d'avoir préféré recourir à la procédure d'expropriation d'extrême urgence au lieu d'agir en respectant les délais impartis par l'article 167, § 4, du CWATUP.

Elle expose que la partie adverse a fixé, par arrêté ministériel du 1^{er} juillet 1997, le périmètre provisoire du site à réaménager et a fixé, par arrêté ministériel du 23 janvier 2008, le périmètre définitif, soit dix ans plus tard.

Elle fait valoir que la partie intervenante, bien qu'elle ait demandé, dans sa décision du 14 avril 2008, à la Région wallonne l'autorisation d'expropriation, dément elle-même qu'il y a urgence en écrivant dans un courrier du 6 mai 2008, adressé à la Région wallonne qu'elle souhaite suspendre l'expropriation.

Elle considère que c'est à tort que la partie intervenante lui reproche d'être restée inactive pendant dix ans après avoir écrit en date du 30 août 1997 qu'elle exécuterait des travaux car l'obligation d'exécuter les travaux pour un propriétaire, ne naît que lorsque le périmètre du site à réaménager est définitivement arrêté, ce qui ne fut le cas que le 23 janvier 2008.

Elle considère que c'est, au contraire, la partie intervenante qui a tardé puisqu'en constatant qu'aucune demande de permis de construire n'était présentée, elle s'est abstenue de toute action pendant plus de dix ans de sorte que son inaction dément l'extrême urgence.

Elle soutient enfin que s'il y a eu urgence au moment de la signature de l'arrêté d'expropriation le 19 novembre 2008, cette urgence n'est plus présente actuellement. La requérante ajoute que la partie intervenante n'a, à l'heure où elle écrit son mémoire en réplique, pas saisi le Juge de Paix pour faire droit à la demande d'expropriation, soit neuf mois après la signature de l'arrêté d'expropriation.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante fait valoir que :

- " 15. Dans son rapport Madame l'auditeur conclut au non-fondement des premier et deuxième moyens.
- 16. Elle considère, par contre, que le troisième moyen serait «partiellement fondé».
- 17. Pour rappel, le troisième moyen est pris de la violation de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention européenne pour la sauvegarde des droits de l'homme, de la violation de l'article 16 de la Constitution, de la violation de l'article 1^{er} de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation des principes généraux de bonne administration, notamment le principe selon lequel tout acte administratif doit être basé sur des motifs adéquats.
- 18. Contrairement à ce que soutenait la partie requérante, Madame l'auditeur estime que l'extrême urgence est adéquatement motivée.
- 19. Quant à la réalité des motifs, elle qualifie la contestation de la partie requérante de «purement formelle» et souligne que «l'argumentation de la requérante revient, en réalité, à imputer son propre immobilisme à charge du pouvoir expropriant».
- 20. Dans son rapport, Madame l'auditeur s'interroge in fine sur les raisons pour lesquelles la phase judiciaire de l'expropriation n'a pas été lancée depuis l'introduction du présent recours et conclut à l'annulation de l'acté, à défaut d'explications écrites sur ce point.
- 21. Le rapport précise en note de bas de page que la saisine de votre Conseil et l'inévitable délai qui en découle ne pourraient à eux seuls justifier le fait que la procédure judiciaire ne soit pas entamée, compte tenu du fait que le juge de paix pourrait contrôler la légalité interne et externe de l'acté attaqué.
- 22. En note de bas de page, il est encore fait mention d'une note du 23 mai 2012 transmise par la partie adverse qui mentionnerait que la partie intervenante ne disposerait plus de fonds pour lancer la phase judiciaire de l'expropriation.
- 23. La partie intervenante ne partage pas la conclusion du rapport de l'auditeur pour les raisons suivantes.

B. Réfutation : l'extrême urgence persiste et les parties adverse et intervenante n'ont rien fait qui puisse la démentir

24. Comme l'expose la doctrine, lorsqu'il s'agit d'examiner la légalité tant interne qu'externe de l'extrême urgence, il convient de se référer à l'arrêt de la Cour de cassation du 7 octobre 1977. Or, cet arrêt enseigne dans ses considérants les plus pertinents :

«Que lorsque l'autorité expropriante entame la procédure (...) à un moment où l'extrême urgence, visée par l'arrêté royal a disparu, elle exerce ainsi une action dont les conditions légales d'admissibilité font défaut et le juge de paix saisi de cette action est tenu de le constater,

Que, toutefois, pour pouvoir légalement déclarer l'action irrecevable, pour de tels motifs, il ne suffit pas que le juge constate qu'un long ou un trop long délai s'est écoulé, en l'espèce plus de sept ans, entre l'arrêté royal et le dépôt de la requête;

Que, en effet, il ne suit pas nécessairement de cette seule circonstance que l'extrême urgence visée à l'arrêté royal ait disparu au moment d'entamer la procédure d'expropriation; que, plus particulièrement, nonobstant la persistance de cette extrême urgence, l'autorité expropriante peut éventuellement se trouver dans l'obligation de laisser s'écouler une période, même assez longue, avant de déposer sa requête en raison, notamment, de la nécessité de procéder à des expropriations successives en vue d'un même objet (art. 2 de la loi), des difficultés pouvant surgir lors des tentatives pour arriver à un accord entre parties (art. 3 de la loi), ou relativement aux crédits ou aux possibilités budgétaires».

25. Il appert en outre que «le contrôle de la réalité de l'extrême urgence doit rester raisonnable». Il ne peut ainsi «être exigé de l'expropriant qu'il invoque et établisse l'existence d'un besoin concret immédiat et urgent, mais il y a lieu de vérifier que, lorsque l'arrêté d'expropriation a été pris, les circonstances de la cause permettaient de considérer raisonnablement que les travaux envisagés devaient être menés avec un empressement justifiant la prise de possession immédiate, aussi rapide que possible. Le délai écoulé entre l'arrêté et la saisine du juge de paix est intéressant pour apprécier l'alacrité avec laquelle l'ensemble du projet de développement est poursuivi».

26. Dans un jugement, approuvé par la doctrine, il a encore été jugé que «la notion d'extrême urgence ne disparaît pas par l'existence d'un arrêté d'expropriation antérieure et par les délais écoulés, en l'espèce du fait notamment de difficultés budgétaires et relationnelles».

27. Il résulte de ce qui vient d'être exposé que :

- a. un délai, même important, entre l'adoption de l'arrêt d'expropriation et la requête en expropriation n'est pas en tant que tel de nature à démentir l'extrême urgence;
- b. il convient au contraire de vérifier s'il existe des raisons susceptibles d'expliquer l'écoulement de ce délai et de démontrer que le pouvoir expropriant a tout mis en oeuvre pour pouvoir prendre possession des lieux aussi rapidement que possible;
- c. parmi les raisons déjà admises par la jurisprudence, on retrouve les difficultés relationnelles entre les parties, les tentatives d'acquisition à l'amiable ou par d'autres voies de droit, l'existence de contestation, et les éventuelles difficultés budgétaires;
- d. au surplus, le contrôle de l'extrême urgence doit s'opérer de manière raisonnable.

28. En l'espèce, comme exposé dans les précédents actes de procédure, l'expropriation de la parcelle litigieuse est parsemée des nombreuses difficultés, dont aucune ne peut être imputée à la partie adverse ou à la partie intervenante.

29. Ainsi, la partie requérante a tout d'abord feint, par un avis du 30 août 1997, d'avoir l'intention de rénover et de réaffecter le site en espaces privés, bureaux commerciaux et industriels.

Aucun projet de rénovation du site n'a toutefois été introduit par la partie requérante suite à son avis du 30 août 1997, soit durant un délai de plus de dix ans!

La partie intervenante a ensuite tenté d'acquérir le bien à l'amiable.

Elle a également tenté de participer à la vente publique des parcelles litigieuses, mais cette procédure a été interrompue, suite semble-t-il au désintéressement des créanciers.

Enfin, les parties adverses et intervenantes ont diligenté la phase administrative jusqu'à son terme, mais elles se sont heurtées à un recours en annulation.

30. Suite à ce recours, la partie adverse a décidé de ne plus inscrire le site sur la liste approuvée dans le cadre du plan Marshal 2.vert. La partie intervenante a donc dû trouver les fonds propres pour assurer la phase judiciaire de l'expropriation. Ces fonds ont été trouvés, et restent inscrits au budget 2012 de la partie intervenante.

31. Eu égard, au laps de temps déjà écoulé et aux nombreuses difficultés rencontrées, la partie intervenante a souhaité sécuriser au maximum la phase judiciaire en attendant le visa de Votre Conseil. Une telle attitude permet en outre une économie de procédure et de frais, sachant notamment que les coûts de la phase judiciaire incomberont, en toute hypothèse, à la partie intervenante et seraient nettement plus élevés que l'indemnité de procédure fixée devant votre Conseil.

32. Votre Conseil n'a d'ailleurs jamais considéré que l'attente de l'issue d'un recours en annulation serait, à elle seule, susceptible de démentir l'extrême urgence, qui se justifie toujours en l'espèce.

33. Au surplus, à suivre la thèse esquissée par le rapport de l'auditorat plus aucun recours en annulation contre un arrêté d'expropriation invoquant l'extrême urgence ne pourrait aboutir, eu égard «à l'inévitable délai qui s'écoule». Au contraire, une telle attente rentre dans les causes de justification généralement admises par la doctrine et la jurisprudence, à savoir l'existence de contestations.

On n'oubliera pas à cet égard que le souhait exprimé par le législateur est que le rapport soit communiqué dans les 6 mois de la réception, par l'auditeur, du dossier complet. Ce délai appert tout à fait compatible avec l'appréciation opérée par la jurisprudence de l'extrême urgence.

La partie intervenante espère dès lors avoir fourni les informations susceptibles d'expliquer les raisons du délai écoulé et de démontrer qu'aucun temps mort dans ce délai, en apparence long, ne lui est imputable.

Le troisième moyen n'est par conséquent pas fondé."

VII. 2. Décision du Conseil d'Etat

Il ressort de l'acte attaqué que la partie adverse a justifié le recours à la procédure d'expropriation d'extrême urgence de la manière suivante : "l'extrême urgence est motivée par l'insécurité et l'insalubrité et plus généralement, pour les conditions de vie que la présence de ce chancre engendre dans le quartier avoisinant", "la prise de possession immédiate conditionne le bon déroulement de l'opération de réaménagement telle qu'envisagée par la Commune" et "la prise de possession immédiate des biens est indispensable à la réalisation du réaménagement de ce site, devenu un chancre paysager d'une part, et un danger pour les habitants du quartier avoisinant, d'autre part".

Il résulte de l'examen du deuxième moyen que l'état du site concerné, tel qu'il fut décrit par la partie adverse, est établi et que la nécessité de son réaménagement, auquel la requérante n'a jamais procédé, justifie légalement l'expropriation autorisée par la décision entreprise.

Par ailleurs, le fait qu'un délai de dix ans se soit écoulé entre l'adoption de l'arrêté désaffectant le site et celui autorisant l'intervenante à exproprier la requérante, n'atteste pas l'inexactitude des motifs ayant justifié le recours à la procédure d'extrême urgence.

En effet, l'état de délabrement continu et progressif du site, en l'absence d'entretien par sa propriétaire pendant cette période, a pu mener à une situation d'insécurité pour les habitants du quartier nécessitant, au moment de l'adoption de l'acte attaqué, un réaménagement d'extrême urgence du site et requérant de procéder dès lors à l'expropriation selon la procédure prévue par la loi du 26 juillet 1962.

L'extrême urgence, étant survenue lors de l'adoption de l'arrêté attaqué et non dix ans auparavant, l'attitude des parties adverse et intervenante lors de cette décennie, ne dément nullement cette situation d'urgence.

Enfin, la circonstance que l'intervenante n'ait pas encore engagé, à ce stade, la phase judiciaire de la procédure d'expropriation, ne démontre pas davantage l'inexactitude des motifs ayant justifié le recours à la procédure d'extrême urgence.

L'insécurité juridique, causée par l'existence du présent recours en annulation, explique l'absence d'engagement de la phase judiciaire par la partie intervenante en dépit de la situation d'extrême urgence ayant justifié l'adoption de la décision entreprise. Il n'appartient pas au Conseil d'Etat de juger le bien-fondé du

choix qu'a dû opérer l'intervenante entre la mise en œuvre de la procédure judiciaire, malgré l'insécurité juridique résultant du recours en annulation, et le report de l'engagement de cette procédure, nonobstant l'extrême urgence à réaménager le site.

Le moyen n'est pas fondé.

**PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune de Pont-à-Celles est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-six octobre deux mille douze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Yves HOUYET,
David DE ROY,
Vincent DURIEUX,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.