

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.446 du 8 mai 2013

A. 207.324/XIII-6454

En cause : 1. **CAZIER RENARD** Anne-Marie,
 2. **PATERNOSTER** Philippe,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Benoît CAMBIER et
 Alexandre PATERNOSTRE, avocats,
 avenue Winston Churchill 253 bte 40
 1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme**
LEOPOLD-I INVEST,
ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Benoît GORS, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

2. **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 6 décembre 2012 par Anne-Marie CAZIER RENARD et Philippe PATERNOSTER en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré, le 4 octobre 2012, par le fonctionnaire délégué à la S.A. LEOPOLD-I INVEST «relatif à un bien sis rue

Léopold, 1A/3 et Pl. Buisset et Quai de Brabant à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1 : D267 19w 31 v26e 26D 267 n30 ayant pour objet : transformation et démolition d'immeubles existants, en vue de la construction d'un ensemble de commerces et logements»";

Vu les requêtes introduites les 2 janvier 2013 et 15 février 2013 par lesquelles la société anonyme (S.A.) LEOPOLD-I INVEST et la ville de Charleroi demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier 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 20 mars 2013 fixant l'affaire à l'audience du 19 avril 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. CAMBIER et F. HANS, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. LECOMTE, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me B. GORS, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 28 avril 2008, le conseil communal de la ville de Charleroi approuve le principe et le périmètre d'une opération de rénovation urbaine de la Ville basse. Il s'agit du périmètre de remembrement urbain initialement dénommé "Passage de la Bourse", qui sera, par la suite, rebaptisé PRU "de la Ville basse de Charleroi".

2. Le 25 mai 2009, le collège communal de la ville de Charleroi approuve le projet de PRU "de la Ville basse de Charleroi".

3. Le 14 octobre 2010, le Gouvernement wallon adopte un arrêté d'approbation du PRU "de la Ville basse de Charleroi".

4. Le 10 mai 2011, la société anonyme (S.A.) SAINT-LAMBERT PROMOTION introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme relative au projet "Rive Gauche" qui a pour objet la construction d'un centre commercial de 30.000 m², de parkings souterrains de 759 places, de 10 logements et d'un hôtel de 108 chambres avec restaurant, et le réaménagement de la place Albert I^{er} et des voiries contiguës, sur un bien situé à Charleroi, rue Puissant, rue Léopold, rue du Collège, rue de Marchiennes et place Albert I^{er}, et cadastré division "Charleroi 1", section D (le bien est composé de 57 parcelles cadastrales). Le projet concerne les îlots dits "Albert I^{er}" et "Passage de la Bourse".

Elle introduit une demande de permis d'environnement relative à ce projet auprès du collège communal de la ville de Charleroi.

5. Le 14 novembre 2011, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION.

6. Le 15 novembre 2011, le collège communal de la ville de Charleroi délivre le permis d'environnement sollicité pour ce même projet.

7. Le 26 mars 2012, la S.A. LEOPOLD-I INVEST introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et la démolition d'immeubles situés à Charleroi, rue Léopold 1A/3, place Buisset n^{os} 2, 4, 6, 8, 10 et quai du Brabant n^{os} 1, 2, 3, 4, cadastrés section D, 267L9, 267W31, 267V26, 267E26, 267N30, en vue de la construction d'un ensemble de commerces et de logements. La hauteur des bâtiments projetés est d'au moins 4 niveaux ou 12 mètres sous corniche et dépasse de 3 mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Il est situé, pour une petite partie (l'immeuble situé quai de Brabant n° 4) dans le périmètre de protection établi autour du bien classé "Piano de Heuq".

8. Le 30 avril 2012, le conseil communal de la ville de Charleroi adopte un projet de PRU "Rive gauche", destiné à abroger et à remplacer le PRU "Quartier de la Ville basse", et auquel est annexé un plan d'expropriation visant notamment l'immeuble des requérants. Le nouveau PRU est arrêté par le Gouvernement wallon le 31 janvier 2013 et fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

9. Le 8 mai 2012, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme et relève que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, ainsi que des informations connues à ce stade de l'instruction de la demande de permis en l'absence des consultations requises et/ou du résultat de l'enquête publique.

Une enquête publique est organisée par la ville de Charleroi du 28 mai 2012 au 11 juin 2012.

Elle suscite une lettre de réclamations, introduite par la société anonyme (S.A.) RANDSTAD BELGIUM en sa qualité de locataire de l'immeuble situé au n° 10 de la place Emile Buisset, et ce dans le cadre du bail commercial qui la lie notamment à Madame Anne-Marie CAZIER RENARD, première requérante.

10. Le 4 juin 2012, le collège communal de la ville de Charleroi décide d'abroger le plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 1 "Quartier de la Sambre remblayée" et de l'ensemble de ses révisions.

11. Le 27 juin 2012, la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F) émet un avis défavorable sur le projet et le transmet au fonctionnaire délégué le 10 juillet 2012.

12. Le 10 juillet 2012, la ville de Charleroi émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme et le transmet le 11 juillet 2012 au fonctionnaire délégué.

13. L'arrêt VERELST, n° 220.261 du 10 juillet 2012, suspend l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2011 à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION au motif qu'il déroge aux options fondamentales de plusieurs P.C.A., et notamment le P.C.A. n° 1 "Quartier de la Sambre remblayée".

14. Le 17 août 2012, la S.A. LEOPOLD-I INVEST sollicite l'autorisation du fonctionnaire délégué d'introduire des plans modificatifs relatifs à des modifications de détail à apporter à l'intérieur de quelques logements.

15. Le 20 août 2012, le fonctionnaire délégué accuse réception de ce courrier et informe la demanderesse de permis qu'il marque son accord sur le principe de l'introduction de plans modificatifs et que le délai maximal de 130 jours pour rendre sa décision reprendra cours à dater du dépôt de ce complément de dossier.

16. Le 28 août 2012, le collège communal de la ville de Charleroi délivre le permis d'environnement sollicité.

17. Le 12 septembre 2012, le fonctionnaire délégué accuse réception des plans modificatifs. La note relative à l'introduction de ces plans précise que les modifications apportées au projet concernent essentiellement le traitement des façades du quai de Brabant et dans une moindre mesure celles de la place Buisset, que les façades de la rue Léopold et les façades intérieures sont inchangées de même que leur programmation générale.

18. Le 4 octobre 2012, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect de quatre conditions. Il s'agit de l'acte attaqué.

19. Les requérants précisent, sans être contestés quant à ce, que leur conseil a réceptionné une copie de cette décision le 28 novembre 2012.

20. L'arrêt n° 221.775 du 17 décembre 2012 suspend l'exécution du permis d'environnement délivré le 26 avril 2012 par le Gouvernement wallon à la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION;

Considérant que, par requêtes introduites les 2 janvier 2013 et 15 février 2013, la S.A. LEOPOLD-I INVEST et la ville de Charleroi demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la ville de Charleroi considère que l'acte attaqué ne pourra être mis en oeuvre qu'après la cession volontaire de l'immeuble des requérants ou après son éventuelle expropriation pour cause d'utilité publique, soit à un moment où ils n'en seront plus propriétaires; qu'elle estime que l'acte attaqué n'entraîne par lui-même aucune conséquence fâcheuse pour les requérants et ne leur fait pas grief; qu'elle en déduit que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt certain, né et actuel;

Considérant que le permis d'urbanisme litigieux a notamment pour objet la réalisation de travaux de transformation de l'immeuble situé place Buisset, n° 10 dont les requérants sont actuellement propriétaires; que la demande de permis émane d'un tiers et les requérants s'opposent totalement aux travaux autorisés; que leur

intérêt à agir ne saurait être contesté, la circonstance que l'acte attaqué ne pourrait être mis en oeuvre que lorsqu'ils ne sont plus propriétaires de cet immeuble étant sans incidence à cet égard; que la requête est recevable en tant qu'elle émane des deux requérants; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, quant à l'irrégularité de l'enquête publique; qu'ils allèguent la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 23, de la Convention d'Aarhus, notamment de ses articles 5 et 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), notamment de ses articles 4, 127, § 3, et 330 à 343, du Code de l'environnement, notamment de ses articles D.6, D.29-2 et 29-3, D.29-10 à D.29-14, D.62, D.67, D.68 et D.69 et R.53 et 58, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, de principes généraux du droit administratif, dont le principe *audi alteram partem*;

Considérant qu'ils estiment que le projet prévoit d'importantes transformations de leur immeuble et constitue, à leur égard, une mesure grave de nature à porter atteinte à leur droit; qu'ils précisent qu'ils n'ont personnellement pas été informés par écrit de la tenue de l'enquête publique afin de pouvoir faire valoir leur point de vue à l'autorité, que l'article 337 du CWATUPE impose ainsi à l'autorité de prévenir par écrit les occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande et qu'à peine de violer les articles 10 et 11 de la Constitution, l'autorité devait en faire de même avec les titulaires de droits réels sur ces immeubles qui ont tout autant intérêt que ses occupants à être tenus au courant des travaux qu'un tiers envisage de faire sur leur bien; qu'il en est d'autant plus ainsi, selon eux, que le projet autorisé est un projet mixte qui aurait dû faire l'objet d'un permis unique, ce qui n'a pas été le cas parce que la demande se situe partiellement dans la zone de protection établie autour du Piano de Heuq par un arrêté du 23 mars 1995; qu'ils soulignent que si la procédure de permis unique avait été d'application, les requérants auraient été personnellement avertis des modifications urbanistiques que le promoteur entend mettre en oeuvre dans son immeuble, en application de l'article D.29-10, § 1^{er}, du Code de l'environnement; qu'à leur avis, en s'abstenant de prévenir personnellement les requérants de la tenue de l'enquête publique, qui ont été empêchés de faire valoir utilement leur point de vue à l'autorité, celle-ci a méconnu les articles 10, 11 et 23 de la Constitution, les principes de bonne administration dont le principe *audi alteram partem* et l'effet utile de l'enquête publique tel qu'il doit être garanti conformément à l'article 6 de la Convention d'Aarhus et par les articles 330 à 343 du CWATUPE; qu'en toute hypothèse, ajoutent-ils, ces dispositions sont également violées dès lors que ni l'autorité, ni le demandeur de permis n'ont procédé, pendant toute la durée de

l'enquête, à l'affichage d'un avis conforme à l'annexe 25 du CWATUPE annonçant la tenue de l'enquête et ses modalités;

Considérant que la partie adverse répond que les requérants n'établissent pas que l'autorité n'aurait pas respecté le prescrit de l'article 337 du CWATUPE, qu'ils ne semblent pas occupants du bien et n'avaient dès lors pas à être avertis personnellement de la tenue de l'enquête publique et que, pratiquement, les occupants sont avertis et avertissent eux-mêmes les propriétaires de la tenue de l'enquête publique;

Considérant que la partie intervenante soutient que la critique émise par les requérants ne porte pas directement sur le permis d'urbanisme attaqué, mais sur l'article 337 du CWATUPE et qu'en conséquence, et dans la mesure où le moyen n'invoque pas la violation de l'article 159 de la Constitution, le grief est irrecevable; qu'en outre, selon elle, la critique manque en fait comme en droit : qu'il ressort du certificat d'affichage établi le 12 juin 2012 qu'un avis annonçant l'enquête publique a en effet bien été affiché conformément à la législation en vigueur, et ce du 28 mai au 11 juin 2012; qu'elle rappelle que le locataire des requérants a personnellement introduit une réclamation lors de l'enquête publique, qu'il est permis de penser que les requérants, dûment informés de l'enquête publique annoncée par voie d'affichage, se sont délibérément abstenus de déposer personnellement une réclamation et, subsidiairement, que leur locataire les aura informés de la tenue de cette enquête publique; que, surabondamment, à son avis, lorsque l'obligation d'affichage visée à l'article 334 du CWATUPE est respectée, le requérant n'a pas intérêt à invoquer une éventuelle illégalité tenant au non-respect de l'article 337 du CWATUPE, quand bien même ce requérant serait-il, comme en l'espèce, propriétaire d'un bien situé dans le périmètre de 50 mètres visé par cette disposition; qu'elle ajoute que les requérants ne démontrent pas qu'il y aurait en l'espèce une discrimination résultant directement de l'article 337 du CWATUPE et qu'ils ne développent pas davantage en quoi consisterait celle-ci, la référence à la procédure qui aurait dû être appliquée en cas de permis unique étant vaine à cet égard;

Considérant que l'article 337, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Dans les cinq jours de l'envoi de l'accusé de réception, l'administration communale annonce le projet par écrit aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande. Cette annonce reproduit l'avis visé à l'annexe 26";

Considérant que l'article D.29-10, § 1^{er}, du Code de l'environnement énonce ce qui suit :

" § 1^{er}. Pour les projets de catégorie B et C, dans les huit jours de la réception de la décision déclarant le dossier complet et recevable, l'administration communale de la ou des communes sur le territoire desquelles ou de laquelle l'enquête publique est organisée notifie par écrit et individuellement aux propriétaires et occupants des immeubles situés dans un rayon mesuré à partir des limites de la ou des parcelles cadastrales concernées par le projet, de deux cents mètres pour les projets de catégorie B et de cinquante mètres pour les projets de catégorie C, un avis relatif à l'introduction de la demande d'autorisation et à la tenue de l'enquête publique.

La notification aux propriétaires est opérée à domicile et sur la base de la matrice cadastrale disponible au moment du début de l'enquête.

[...]"

Considérant que les modalités d'enquête constituent des formes substantielles; que, toutefois, celui qui critique une décision n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause; que, lorsque l'obligation d'affichage visée à l'article 334 du CWATUPE a été respectée, le requérant n'a pas intérêt à invoquer une éventuelle illégalité tenant au non-respect de l'article 337 du CWATUPE, quand bien même ce requérant serait propriétaire d'un bien voisin situé dans le périmètre de 50 mètres visé par cette disposition.

Considérant qu'en l'espèce, la procédure de permis unique n'a pas été appliquée puisque le projet est situé dans un périmètre de protection d'un monument classé (article 81, § 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement);

Considérant que, sauf à appliquer l'article D.29-10, l'article 337 du CWATUPE ne prévoit pas l'avertissement, par l'administration communale, des propriétaires d'un bien situé dans le périmètre de 50 mètres visé par cette disposition, contrairement à ce qui se passerait si le projet était soumis à la procédure de permis unique;

Considérant que force est de constater que le critère résultant de l'existence d'une mesure de protection patrimoniale n'est pas un critère pertinent de nature à justifier que le propriétaire voisin soit averti dans un cas et pas dans l'autre, de sorte que cette disposition réglementaire méconnaît les articles 10 et 11 de la Constitution;

Considérant que l'article 159 de la Constitution constitue une application particulière du principe général du droit selon lequel le juge ne peut appliquer une disposition qui viole une disposition supérieure; que la violation de cette disposition est un moyen d'ordre public qui, partant, doit être soulevé d'office;

Considérant ainsi qu'en l'espèce, les requérants sont propriétaires, non pas d'un bien situé dans le périmètre visé par l'article 337 du CWATUPE (50 mètres à partir des limites du terrain qui fait l'objet de la demande), mais d'un bien dont le permis attaqué autorise précisément la transformation, ce bien étant actuellement donné en location à la S.A. RANDSTAD BELGIUM;

Considérant que, dès lors que la partie adverse savait que la demanderesse de permis n'avait pas la maîtrise de l'ensemble des biens immeubles nécessaires à la réalisation de son projet, il lui appartenait de veiller à ce que chacun des propriétaires des biens dont le projet prévoit la démolition ou la transformation ait pu faire valoir utilement son point de vue, le seul fait de supposer qu'ils auraient été informés de l'enquête publique par les occupants de ces immeubles étant insuffisant à cet égard;

Considérant qu'en n'avertissant pas personnellement les requérants de l'existence d'une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la réalisation de travaux de transformation sur l'immeuble dont ils sont propriétaires, et en en leur offrant dès lors pas la possibilité de faire valoir leurs observations à cet égard, l'autorité méconnaît les dispositions visées au moyen;

Considérant qu'en affirmant que les requérants se seraient délibérément abstenus de déposer une réclamation, la partie intervenante, qui ne conteste pas ne pas avoir pris le moindre contact avec les requérants afin de les informer de son projet en ce qui concerne leur immeuble, leur fait un pur procès d'intention; qu'il y a lieu d'observer, en effet, qu'il n'est pas contesté que les requérants ont introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24 mai au 24 juin 2012, et relative au projet de PRU "Rive Gauche", destiné à abroger et à remplacer le PRU "Quartier de la Ville basse", et auquel est annexé un plan d'expropriation visant notamment leur immeuble;

Considérant enfin que si la partie intervenante estime qu'il ressort du certificat d'affichage établi le 12 juin 2012 par le bourgmestre de la ville qu'un avis annonçant l'enquête publique a bien été affiché conformément à l'article 336 du CWATUPE, et ce du 28 mai au 11 juin 2012, elle ne prétend en revanche pas qu'elle aurait personnellement affiché un avis sur le terrain faisant l'objet de la demande, méconnaissant ainsi l'article 334 dudit Code;

Considérant que le troisième moyen est sérieux;

Considérant que, au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que les requérants font valoir qu'il appartenait à la partie adverse de procéder à une étude d'incidences et que

l'absence de pareille étude est susceptible de leur causer un préjudice grave et difficilement réparable, qu'ils sont dans l'impossibilité de déterminer par eux-mêmes les dommages qu'un tel projet est susceptible de causer tant à l'environnement qu'à leur immeuble, que, par ailleurs, le risque de préjudice grave et difficilement réparable est également établi en raison de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué et qu'enfin, l'acte attaqué a été délivré au mépris de leur droit de propriété; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué est susceptible de leur causer un préjudice grave et difficilement réparable et ce, quelle que soit l'issue du plan d'expropriation qui accompagne le projet de PRU "Rive Gauche" adopté par la ville de Charleroi le 30 avril 2012 dont l'adoption et la mise en oeuvre restent purement hypothétiques à ce jour, que les travaux sont susceptibles de démarrer prochainement, sans qu'aucun retour en arrière ne soit ensuite possible en raison de l'ampleur du projet et des démolitions qu'il implique, que le risque de préjudice grave et difficilement réparable ne doit, en l'espèce, pas s'analyser au regard des compétences d'une expropriation en tant que telle, mais bien au regard du risque que celle-ci devienne inéluctable si la mise en oeuvre du permis est entamée, que si leur immeuble n'est pas exproprié, il existe un risque que les travaux entamés soient interrompus, voire abandonnés de sorte que l'îlot dans lequel se situe leur immeuble soit transformé en un chancre urbain et que cette situation risque de poser de graves problèmes de sécurité et de stabilité à leur immeuble de sorte que l'on se demande quelle destination pourrait lui être donnée, et de quelle manière un locataire pourrait être maintenu dans les lieux; qu'ils estiment que la mise en oeuvre d'un permis relatif à un projet global alors que le bénéficiaire de permis n'est pas en mesure de faire état d'un titre ou d'une promesse de titre lui permettant d'exécuter l'ensemble du permis est de nature à causer un préjudice grave et difficilement réparable aux propriétaires des immeubles dont il n'est pas propriétaire, que la mise en oeuvre du permis et la probable expropriation qui pourrait en résulter a également pour effet de rendre leur immeuble indisponible et inaliénable pour une durée indéterminée et que l'exécution des travaux de démolition et de transformation des immeubles voisins risque de causer un préjudice grave aux requérants au regard des dégâts qu'ils sont susceptibles de causer à leur immeuble; qu'ils prétendent que la création d'un parking souterrain de 1.007,5 m², à côté de la cave de leur immeuble, est une opération délicate à mener, ce d'autant que l'îlot en question se situe dans une ancienne zone minière, que dès lors qu'aucune évaluation préalable ne garantit les conséquences éventuelles de la mise en oeuvre du permis sur la stabilité de leur immeuble et l'absence de dégradation de celui-ci, le risque de préjudice grave et difficilement réparable doit être tenu pour établi, qu'ils ne pourront plus garantir à leurs locataires la jouissance paisible du bien loué, étant donné les risques inhérents à la stabilité de l'immeuble, les troubles de mobilité, l'impact du charroi en phase de travaux, du déblaiement des terres excavées et des débris d'immeubles démolis, des nuisances sonores de grande envergure, qu'aucune mesure particulière n'a été imposée sur ces points, que le risque que le locataire mette fin au

contrat de bail est réel et les chances de retrouver un nouveau locataire sont infimes et que, compte tenu de l'absence d'étude d'incidences et de l'incompétence de l'auteur de l'acte, il ressort de l'ensemble de ces considérations que l'acte attaqué risque bel et bien de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que la partie adverse répond que l'exécution de l'acte attaqué n'est pas à l'origine du préjudice encouru dès lors que c'est bien le PRU "Rive Gauche" dont le projet a été adopté par la ville de Charleroi le 30 avril 2012 qui lui-même est accompagné d'un projet de plan d'expropriation pour cause d'utilité publique qui vise l'immeuble des requérants qui serait à l'origine du préjudice vanté, que toutes les thèses soutenues par les requérants en termes de moyen contredisent le caractère exécutoire du permis d'urbanisme qu'ils prétendent mettre en avant pour justifier l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, qu'ils prétendent ainsi à la fois que l'acte attaqué est exécutoire et que le demandeur de permis est devant une impossibilité matérielle de l'exécuter, faute d'avoir la maîtrise foncière de l'ensemble des biens, que le risque découlant d'une expropriation rendue inéluctable n'est pas davantage crédible dès lors que les requérants soutiennent qu'ils s'opposeraient fermement à une éventuelle expropriation, qu'en tout état de cause, en cas d'expropriation, ils se verront allouer une juste indemnité qui sera de nature à réparer le préjudice encouru et qu'enfin, les risques encourus consécutivement au déroulement des travaux et les risques d'atteinte à la stabilité de leur immeuble ne sont pas davantage démontrés;

Considérant que la partie intervenante considère que le risque de préjudice allégué repose sur de simples allégations imprécises et non démontrées, qu'aucune étude d'incidences n'était légalement requise en l'espèce de sorte que le préjudice vanté de ce chef est inexistant, que le fonctionnaire délégué était bien compétent pour délivrer l'acte entrepris de sorte que le risque de préjudice vanté de ce chef, qui repose en outre selon elle sur une confusion entre la notion de préjudice et le grief d'illégalité faisant l'objet d'un des moyens du recours, doit également être rejeté, que le risque de préjudice résultant d'une expropriation de leur bien est étranger à l'acte attaqué qui n'autorise pas celle-ci, que ce risque de préjudice est en outre, prématuré puisqu'il n'est pas établi qu'il y aura une expropriation, que la mise en cause de leur droit de propriété ne constitue pas un risque de préjudice lié au permis attaqué, qu'en soi, l'acte attaqué ne leur cause pas de préjudice, et que ce n'est que l'exécution proprement dite de celui-ci qui pourrait, le cas échéant, leur causer un préjudice, qu'en effet, pour exécuter le permis attaqué, la partie intervenante devra préalablement acquérir leur bien, que le transfert du droit de propriété ne s'opèrera pas à titre gratuit mais moyennant un juste prix de sorte que le préjudice invoqué de ce chef est financier et qu'il pourra toujours être réparé par équivalent, que l'inexploitation éventuelle de l'immeuble concerné constitue un préjudice personnel purement

financier, qu'il s'agit d'un préjudice par répercussion qui n'est pas grave et difficilement réparable, que le risque d'indisponibilité prolongée du bien équivaut à un risque de préjudice purement financier, qu'un tel préjudice n'est pas grave et difficilement réparable, que le risque de dégradation de l'immeuble en cas d'interruption des travaux est purement hypothétique et s'apparente également à une atteinte au droit de propriété qui, comme déjà indiqué, n'est pas constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable, que le risque de préjudice grave et difficilement réparable lié au déroulement des travaux revient, une fois encore, à dénoncer l'atteinte possible à la propriété des requérants, ce qui, en l'espèce, n'est pas constitutif d'un préjudice grave et difficilement réparable parce qu'il s'apparente uniquement à un risque de préjudice financier, que la réalisation des travaux sur le bien des requérants suppose nécessairement l'acquisition préalable de la propriété de celui-ci, que le risque lié à la stabilité de leur immeuble est purement hypothétique et revient à dénoncer une atteinte au droit de propriété des requérants qui pourra, le cas échéant, être réparée en nature ou, le cas échéant, par équivalent, de sorte que le préjudice n'est ni grave ni difficilement réparable et doit, pour ce chef, être rejeté, que les requérants ne sont pas tenus, en qualité de bailleurs, à garantir le preneur à raison des troubles de fait qui émaneraient de tiers (article 1725 du Code civil), qu'en toute hypothèse, le fait de devoir garantir ses cocontractants constitue également un préjudice financier et qu'en conséquence, le recours doit être déclaré irrecevable;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'une décision ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement sont invoqués et à condition de l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 3, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la requête doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice"; qu'il en résulte que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui, et irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que l'acte attaqué est exécutoire et autorise la S.A. LEOPOLD-I INVEST à réaliser des travaux sur un bien dont les requérants sont propriétaires et qu'ils donnent actuellement en location à la S.A. RANDSTAD BELGIUM, et ce, indépendamment de l'aboutissement d'une éventuelle procédure d'expropriation;

Considérant que les requérants sont totalement opposés aux travaux autorisés par l'acte attaqué et qu'une éventuelle expropriation de leur bien sera initiée parce que la demanderesse de permis souhaite entreprendre les travaux autorisés, et ce quelle que soit l'issue du plan d'expropriation qui accompagne le projet de PRU "Rive Gauche" adopté par la ville de Charleroi le 30 avril 2012 et arrêté par le Ministre le 31 janvier 2013 et, à ce jour, non définitif puisqu'il fait l'objet de recours en annulation et en référé (A. 208.472/XIII-6578 et A. 208.474/XIII-6579);

Considérant que le risque d'atteinte à leur droit de propriété constitue donc un risque de préjudice grave qui découle directement de l'acte attaqué, préalable obligé d'une éventuelle procédure d'expropriation, la circonstance que cet acte soit délivré sous réserve des droits civils des tiers étant suffisante, à ce stade de la procédure, à écarter le risque de préjudice allégué;

Considérant que ce préjudice est d'autant plus grave que les requérants ont été complètement tenus à l'écart de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, laquelle s'est déroulée sans qu'ils aient l'occasion de faire valoir la moindre observation;

Considérant que le caractère difficilement réparable de ce risque de préjudice est établi dès lors que les requérants souhaitent garder la propriété de leur

immeuble, qu'ils y sont manifestement attachés et qu'une indemnité ne constitue qu'une compensation financière qui ne les empêche pas de se voir privés de la matérialité de leur bien;

Considérant que le dossier de la demande de permis communiqué au Conseil d'Etat ne comporte pas d'étude d'incidences, pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ni aucune information au sujet de l'impact des travaux sur l'environnement et sur le bien des requérants (et pour cause, puisqu'il fait lui-même l'objet de ceux-ci);

Considérant ainsi, que, à supposer que la S.A. LEOPOLD-I INVEST décide de commencer, avant une éventuelle procédure d'expropriation de l'immeuble des requérants, les travaux autorisés (par exemple, les travaux de démolition et de reconstruction des bâtiments voisins) dont l'ampleur n'est pas négligeable et dont la durée n'est pas autrement déterminée, il n'est pas possible d'en mesurer l'impact exact sur la situation de leur bien;

Considérant que le préjudice découlant des inconvénients liés à l'exécution de ces travaux et, notamment l'atteinte à la stabilité de leur immeuble, doit être considéré comme établi;

Considérant que les troubles de mobilité, l'impact du charroi en phase de travaux, du déblaiement, des nuisances sonores risquent d'entraîner la résiliation du contrat de bail par la S.A. RANDSTAD BELGIUM, et le risque de ne pas retrouver de locataire est bien réel, aucune garantie ne pouvant être fournie à ce stade de la procédure quant à une éventuelle indemnisation du préjudice que pourraient subir les requérants de ce chef;

Considérant que la S.A. LAMBERT PROMOTION a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la place Albert I^{er}, l'îlot du Passage de la Bourse et l'îlot Buisset, ce dernier faisant l'objet de l'acte présentement attaqué; qu'une réunion d'information préalable à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement était prévue pour le 27 mai 2013;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. LEOPOLD-I INVEST et la ville de Charleroi sont accueillies.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 4 octobre 2012 par le fonctionnaire délégué à la S.A. LEOPOLD-I INVEST "relatif à un bien sis rue Léopold, 1A/3 et Pl. Buisset et Quai de Brabant à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1 : D267 19w 31 v26e 26D 267 n30 ayant pour objet : transformation et démolition d'immeubles existants, en vue de la construction d'un ensemble de commerces et logements".

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.