CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.781 du 20 juin 2014

A. 210.295/XIII-6759

En cause : 1. **PLEYERS** Mathieu,

2. **CAZIER RENARD** Anne-Marie,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Alexandre PATERNOSTRE, avocats,
avenue Winston Churchill 253/bte 40
1180 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme**
   LEOPOLD-I INVEST,
2. **la Société anonyme**
   PLACE ALBERT-I INVEST,
3. **la Société anonyme**
   PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE,

ayant toutes élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Benoît GORS, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

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

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

Vu la requête unique introduite le 26 septembre 2013 par Mathieu PLEYERS et Anne-Marie CAZIER RENARD en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de "la délibération du conseil communal de Charleroi réuni en sa séance du 15 juillet 2013, qui a pour objet notamment de charger la S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE (PRIME), la S.A. PLACE ALBERT-I INVEST et la S.A. LEOPOLD-I INVEST de la mise en œuvre de la phase amiable du plan d'expropriation annexé au périmètre de remembrement urbain «Rive gauche» approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013";

Vu les requêtes introduites les 17 octobre 2013 et 19 novembre 2013 par lesquelles la société anonyme (S.A.) LEOPOLD-I INVEST, la S.A. PLACE ALBERT-I INVEST et la S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE, d'une part, ainsi que la Région wallonne, représentée par son Gouvernement, d'autre part, demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n^o^ 226.591 du 28 février 2014 accueillant les requêtes en intervention introduites par la S.A. LEOPOLD-I INVEST, la S.A. PLACE ALBERT-I INVEST, la S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE et la Région wallonne, représentée par son Gouvernement, rouvrant les débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, premier auditeur 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 28 avril 2014 fixant l'affaire à l'audience du 26 mai 2014 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 A. PATERNOSTRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me B. GORS, avocat, comparaissant pour les première,

deuxième et troisième parties intervenantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la quatrième 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. Par une délibération du 29 avril 2013 (objet n° 37/2), le conseil communal de Charleroi charge le collège communal de demander au Gouvernement wallon de constater que la prise de possession immédiate des biens immeubles repris dans le plan d'expropriation contenu dans les délibérations du conseil communal du 12 juillet 2012 et du 14 janvier 2013, approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013, est indispensable pour cause d'utilité publique.

2. Le 6 mai 2013, les S.A. PLACE ALBERT-I INVEST, LEOPOLD-I INVEST et PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE sollicitent de la ville de Charleroi - en sa qualité de pouvoir expropriant -, d'être chargées, conformément à l'article 58, alinéa 4 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'exécution des travaux nécessaires à la réalisation des prescriptions du périmètre de remembrement urbain (PRU) "Rive gauche", dans le périmètre concerné par le projet dans lequel ces sociétés sont propriétaires en superficie de plus de la moitié des biens, et à cette fin, de la mise en oeuvre du plan d'expropriation annexé au PRU "Rive gauche".

3. Le 15 juillet 2013, le conseil communal de la ville de Charleroi décide de retirer les délibérations du 29 avril 2013 (objet n° 37/2) et du 24 juin 2013 (objet n° 3^ème^ urgent), et de charger les S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE, S.A. PLACE ALBERT-I INVEST et S.A. LEOPOLD-I INVEST, conformément à l'article 58, alinéa 4 et suivants du CWATUPE, de l'exécution des travaux nécessaires à la réalisation des prescriptions du PRU "Rive gauche" arrêté par décision du Gouvernement wallon, du 31 janvier 2013, dans le périmètre concerné par le projet dans lequel elles sont ensemble propriétaires en superficie de plus de la moitié des biens, et de l'acquisition amiable des biens figurant au plan d'expropriation annexé au PRU approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013 précité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

4. Le 17 juillet 2013, la S.A. SAINT-LAMBERT PROMOTION introduit une demande de permis d'urbanisme devant le fonctionnaire délégué et une demande de permis d'environnement auprès du collège communal de la ville de Charleroi portant sur la construction d'un centre commercial, de parkings souterrains, de logements et d'un hôtel, d'une nouvelle liaison entre l'îlot "Passage de la Bourse" et l'îlot "Buisset", avec réaménagement de la place Albert I^{er}.

5. L'acte attaqué a été notifié le 29 juillet 2013 à Mathieu PLEYERS;

Considérant que la partie adverse et les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête au motif que l'acte attaqué ne modifie en rien les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui s'appliquent au bien des requérants et au quartier dans lequel il se situe, et ne crée aucun droit, aucune obligation dans leur chef, qu'il n'autorise pas d'avantage l'exécution des travaux et l'exploitation d'établissements, ces opérations devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme et d'un permis d'environnement, qu'il n'autorise pas non plus l'expropriation de leur bien, qu'une expropriation devra être autorisée par le Gouvernement wallon en application 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, que cette expropriation sera poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique selon le prescrit de l'article 181 du CWATUPE, et que le Gouvernement wallon devra constater que la prise de possession du bien est indispensable pour cause d'utilité publique en application de l'article 1er de la loi du 26 juillet 1962 précitée; que la partie adverse relève que le Conseil d'Etat a jugé à plusieurs reprises que l'acte par lequel une autorité communale sollicite l'autorisation de poursuivre en son nom l'expropriation de biens immeubles et de faire application de la procédure d'extrême urgence n'est pas susceptible de recours puisqu'il ne peut, en vertu de l'article 2 du décret du 6 mai 1988, produire d'effets juridiques en l'absence de cette autorisation délivrée par le Gouvernement; que la partie adverse souligne que la décision entreprise se situe en amont de la délibération par laquelle le conseil communal sollicitera, si besoin, l'autorisation de poursuivre l'expropriation judiciaire des biens; qu'elle est encore moins susceptible de faire grief et qu'il en va d'autant plus ainsi que si l'expropriation est une contrainte dans la mesure où le transfert de propriété est obtenu par décision de justice et contre la volonté du propriétaire, l'accord, la cession amiable ne revêt pas le caractère d'une expropriation et que les rapports entre les parties restent régis par le droit commun, de sorte qu'elle ne peut avoir lieu sans l'échange de consentements de toutes les parties; que, selon la partie adverse, l'acte n'est pas susceptible de faire grief aux requérants et le recours en annulation est irrecevable;

Considérant que les parties intervenantes sont en outre d'avis que l'acte attaqué ne modifie pas de manière certaine l'ordonnancement juridique à l'égard des tiers et n'a pas d'effets de droit à leur égard, qu'il s'agit à leur égard, tout au plus, d'un acte préparatoire, qu'il ne vaut ni permis d'urbanisme, ni titre autorisant l'expropriation du bien des requérants, qu'il ne constitue pas l'exécution de la première phase (amiable) de l'éventuelle procédure d'expropriation du bien des requérants et que, conformément à l'article 58 du CWATUPE, il autorise uniquement les trois sociétés bénéficiaires à proposer aux propriétaires et titulaires de droits réels des biens dont l'emprise figure sur le plan d'expropriation annexé au PRU "Rive gauche", l'acquisition amiable de leurs biens et que dans l'hypothèse où celle-ci se révélerait impossible, les sociétés pourront alors, conformément à l'article 58, dernier alinéa du CWATUPE, solliciter du pouvoir expropriant qu'il procède à l'expropriation des immeubles nécessaires à l'exécution des travaux permettant la réalisation des prescriptions du PRU "Rive gauche";

Considérant que l'acte attaqué se présente comme suit :

" Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment l'article L 1122-30;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et notamment les articles 58, 127, § 1er, 8° et 181;

Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation des biens immeubles 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 le plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013, publié au Moniteur belge du 7 février 2013 :

- abrogeant pour la seule partie couverte par le périmètre de remembrement urbain dit «Rive gauche», le périmètre de remembrement urbain dit «Quartier de la Ville basse» à Charleroi arrêté par le Gouvernement wallon le 14 octobre 2010;
- arrêtant le périmètre de remembrement urbain dit «Rive gauche» à Charleroi tel que proposé par le Conseil communal de Charleroi dans ses délibérations des 30 avril 2012 et 14 janvier 2013;
- approuvant le plan d'expropriation contenu dans les délibérations du conseil communal des 12 juillet 2012 et 14 janvier 2013 et leurs annexes;

[...]

Considérant que par courrier du 6 mai 2013, les sociétés S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE (PRIME), S.A. PLACE ALBERT-I INVEST et S.A. LEOPOLD-I INVEST, dont le siège social est à 1000 Bruxelles, avenue du Port 86 C boîte 103, demandent d'être chargées conformément à l'article 58, alinéa 4 et suivants du CWATUPE, de l'exécution des travaux nécessaires à la réalisation des prescriptions du périmètre de remembrement urbain Rive gauche, dans le périmètre concerné par le projet dans lequel elles sont propriétaires en superficie de plus de la moitié des biens et de la mise en oeuvre du plan d'expropriation annexé au périmètre de remembrement urbain;

Considérant que selon le prescrit de l'article 81 du CWATUPE, il peut être fait application de l'article 58, alinéas 3 à 6 du même Code, dans un périmètre de remembrement urbain, nonobstant l'absence d'un plan communal d'aménagement;

Considérant que l'article 58, alinéas 3 à 6 du CWATUPE dispose :

«Lorsque l'expropriation envisagée a pour but l'aménagement d'une partie du territoire destinée au permis de lotir ou permis d'urbanisation en vue de la construction d'immeubles à l'usage d'habitation ou de commerce, le propriétaire ou les propriétaires possédant en superficie plus de la moitié des terrains repris dans ce territoire, sont en droit de demander à être chargés, dans les délais et conditions fixés par le pouvoir expropriant et pour autant qu'ils justifient des ressources nécessaires, de l'exécution des travaux que postule cet aménagement, ainsi que des opérations de relotissement et de remembrement.

Cette demande doit, à peine de forclusion, être introduite dans les trois mois de la publication au Moniteur belge de l'arrêté du Gouvernement approuvant le plan d'expropriation.

Lorsque l'expropriation a pour but d'organiser l'aménagement d'une partie du territoire affecté à une destination particulière en vertu de l'article 49, alinéa 1er, 2°, le ou les propriétaires peuvent, dans les conditions fixées ci-avant, demander à être chargés de l'exécution des travaux d'aménagement.

Dans les cas prévus aux alinéas 1er à 5, le pouvoir expropriant, à la demande des personnes chargées de l'aménagement de la zone, expropriera les immeubles nécessaires à cette fin, lorsque leur acquisition à l'amiable se sera révélée impossible.»

Considérant que la demande formée par courrier recommandé avec accusé de réception du 6 mai 2013 est recevable;

Considérant qu'il résulte des pièces jointes à la demande et notamment du plan de la situation foncière relative au périmètre concerné, des relevés cadastraux et du tableau des surfaces que les trois sociétés demanderesses sont propriétaires ensemble en superficie de plus de la moitié des terrains compris dans le périmètre concerné;

Considérant quant aux ressources nécessaires, que les comptes annuels 2011 des trois sociétés, publiés à la Centrale des bilans, révèlent l'existence de pertes;

Considérant toutefois que ces trois sociétés sont contrôlées par la société en commandite par actions INTER REAL ESTATE TRUSTY, dont le siège est à 1000 Bruxelles, avenue du Port 86 C, boîte 103, BCE 0447.846.129;

Considérant que cette société a émis le 30 avril 2013 une lettre de confort, jointe à la demande, attestant que les sociétés demanderesses disposeront des fonds nécessaires à la réalisation des travaux;
Considérant que la lettre du 25 avril 2013 de Madame Ann VAN RYSSEGHEM, commissaire de la société en commandite par actions INTER REAL ESTATE TRUSTY, démontre l'existence du contrôle des trois sociétés demanderesses et atteste de l'existence de fonds propres suffisants;

Considérant que les comptes annuels 2011, publiés à la Centrale des bilans par la société en commandite par actions INTER REAL ESTATE TRUSTY, confirment la bonne santé financière de celle-ci, qui est en bénéfice;

Considérant que les conditions prévues par l'article 58 du CWATUPE sont réunies;

Considérant que leur demande est conforme à l'intérêt communal et notamment les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à celle-ci;

Considérant qu'il faut préciser, quant à la mise en oeuvre du plan d'expropriation annexé au périmètre de remembrement urbain que l'autorisation ne porte que sur l'acquisition amiable des biens, la procédure d'expropriation, si elle s'avère nécessaire, ne pouvant être conduite que par le pouvoir expropriant, la ville de Charleroi, qui cédera ensuite la propriété de ceux-ci aux sociétés demanderesse en application de l'article 58, § 6 du CWATUPE;

Considérant qu'il appartient au conseil communal de fixer les délais dans lesquels les travaux devront être réalisés et les conditions de l'autorisation accordée;

Considérant quant aux délais, que les travaux et acquisition devront être réalisés dans un délai de cinq ans à dater du jour où le permis d'urbanisme nécessaire à leur exécution sera devenu définitif et ne pourra plus faire l'objet d'aucun recours;

Considérant quant aux conditions, que les demanderesses devront adresser dans les cinq mois de la notification de la présente délibération, par lettre recommandée à la poste ou tout autre moyen permettant de donner date certaine à leur envoi, aux propriétaires, titulaires de droits réels et locataires des immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation des travaux d'aménagement, une offre conforme à l'article 16 de la Constitution;

Considérant que si cette offre n'est pas acceptée et que les demanderesses constatent que l'acquisition amiable du bien est impossible, elles pourront demander à la ville de Charleroi de procéder à l'expropriation;

Considérant qu'il faut dès à présent rappeler que l'expropriation doit être autorisée par le Gouvernement wallon en application du décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies et autorisées par l'Exécutif régional wallon, qu'elle est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique selon le prescrit de l'article 181 du CWATUPE et que le Gouvernement wallon en la personne du Ministre compétent devra constater que la prise de possession du bien est indispensable pour cause d'utilité publique en application de l'article premier de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

Considérant que les demanderesses devront dans le cadre des procédures d'expropriation, si il est nécessaire d'y recourir et si elles sont autorisées, payer au nom et pour compte de la ville de Charleroi toutes les indemnités généralement quelconques auxquelles cette dernière sera condamnée par les juridictions compétentes du chef de ces expropriations, en ce et y compris les frais de procédure et les dépens comprenant les provisions et honoraires des experts judiciaires et ce même dans le cadre d'éventuelles actions en révision et jusqu'à épuisement de toutes les voies de recours;

Considérant que ces indemnités viendront en déduction du prix auquel les immeubles leur seront ensuite cédés par la ville de Charleroi;

Considérant que les obligations des sociétés demanderesses envers la ville de Charleroi sont solidaires;

Considérant que compte tenu de l'autorisation accordée aux demanderesses par la présente délibération, il est nécessaire de retirer la délibération du 29 avril 2013 qui a perdu son objet;

Considérant que des erreurs matérielles ont été constatées dans le texte de la délibération du 24 juin 2013, objet n° 3ème urgent;

Considérant, dès lors, que dans un souci de clarté et de lisibilité des textes, il s'avère préférable de procéder au retrait de la délibération du 24 juin 2013, objet n° 3ème urgent;

Considérant qu'en cas de besoin et notamment si l'offre des demanderesses n'est pas acceptée, une nouvelle délibération interviendra;

Sur proposition du collège communal;

Par 40 (quarante) voix pour et 3 (trois) abstentions;

Décide :

Article 1 :

[...]

Article 2 :

Les sociétés S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE, en abrégé PRIME (BCE 0437.805.639), S.A. PLACE ALBERT-I INVEST (BCE 0885.419.463) et S.A. LEOPOLD-I INVEST (BCE 0885.502.904), dont le siège est à 1000 Bruxelles, avenue du Port 86 C boîte 103, sont chargées conformément à l'article 58, alinéa 4 et suivants du CWATUPE, de l'exécution des travaux nécessaires à la réalisation des prescriptions du périmètre de remembrement urbain Rive gauche arrêté par décision du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013, dans le périmètre concerné par le projet dans lequel elles sont ensemble propriétaires en superficie de plus de la moitié des biens; et de l'acquisition amiable des biens figurant au plan d'expropriation annexé au périmètre de remembrement urbain approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2013 précité.

Article 3 :

Les travaux devront être réalisés dans un délai de cinq ans prenant cours à dater du jour où le permis d'urbanisme nécessaire à leur exécution sera devenu définitif et sera purgé de tout recours.

Article 4 :

Les sociétés S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE, en abrégé PRIME (BCE 0437.805.639), S.A. PLACE ALBERT-I INVEST (BCE 0885.419.463) et S.A. LEOPOLD-I INVEST (BCE 0885.502.904), devront adresser dans les cinq mois de la notification de la présente délibération, par lettre recommandée à la poste ou tout autre moyen permettant de donner date certaine à leur envoi, aux propriétaires, titulaires de droits réels et locataires des immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation des travaux d'aménagement, une offre conforme à l'article 16 de la Constitution.

Si leur offre n'est pas acceptée et si elles constatent que l'acquisition amiable du bien est impossible, elles pourront demander à la ville de Charleroi de procéder à l'expropriation.

Si l'expropriation judiciaire est autorisée, les sociétés S.A. PROMOTION EUROPEENNE, en abrégé PRIME (BCE 0437.805.639), S.A. PLACE ALBERT-I INVEST (BCE 0885.419.463) et S.A. LEOPOLD-IINVEST (BCE 0885.502.904), devront payer au nom et pour compte de la ville de Charleroi toutes les indemnités généralement quelconques auxquelles cette dernière sera condamnée par les juridictions compétentes du chef de ces expropriations, en ce y compris les frais de procédure et les dépens comprenant les provisions et honoraires des experts judiciaires et ce même dans le cadre d'éventuelles actions en révision et jusqu'à épuisement de toutes les voies de recours.

Ces indemnités viendront en déduction du prix auquel les immeubles leur seront ensuite cédés par la ville de Charleroi.

Les obligations des sociétés S.A. PROMOTION IMMOBILIERE EUROPEENNE, en abrégé PRIME (BCE 0437.805.639), S.A. PLACE ALBERT-I INVEST (BCE 0885.419.463) et S.A. LEOPOLD-IINVEST (BCE 0885.502.904), envers la ville de Charleroi sont solidaires.

Article 5 :

La présente délibération sera notifiée aux sociétés demanderesses et aux propriétaires, titulaires de droits réels ou locataires des immeubles n'appartenant pas aux sociétés demanderesses, repris dans le périmètre de remembrement urbain, qui pourront être identifiés.

Article 6 :

Un recours en annulation et en suspension est ouvert au Conseil d'Etat par requête signée en personne ou par un avocat, dans un délai de soixante jours à dater de la notification de la présente décision. La requête doit être envoyée au Conseil d'Etat, rue de la Science 33 à 1040 Bruxelles par lettre recommandée à la poste.

[...]";

Considérant que les articles 1er et 3, alinéa 1er, de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique disposent comme suit :

" Art. 1er. Lorsqu'il est constaté par le Roi que la prise de possession immédiate d'un ou plusieurs immeubles est indispensable pour cause d'utilité publique, l'expropriation de ces immeubles est poursuivie conformément aux règles ci-après.

[...]

Art. 3. A défaut d'accord entre parties, l'expropriant dépose au greffe de la justice de paix de la situation des biens, outre l'arrêté royal autorisant l'expropriation et le plan des parcelles à exproprier, une requête tendant à voir fixer par le juge, les jour et heure auxquels l'expropriant, les propriétaires et les usufruitiers desdites parcelles sont cités à comparaître devant le juge, sur les lieux à exproprier";

Considérant que les articles 1er à 3 du décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon énoncent ce qui suit :

" Article 1er. L'Exécutif est autorisé à poursuivre l'expropriation des biens immeubles pour cause d'utilité publique pour l'exercice de ses compétences telles

qu'elles sont définies dans la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Art. 2. 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.

Art. 3. Les autorisations d'expropriation prévues par les articles 1er et 2 seront accordées en conformité avec les règles et procédures prescrites par la législation et réglementation applicable en matière d'expropriation";

Considérant que l'article 181, alinéa 1er, du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Le Gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation de biens immobiliers compris :

[...];

5° dans un périmètre de remembrement urbain";

Considérant que l'article 181, alinéa 4, du CWATUPE dispose comme suit :

" Dans un périmètre de remembrement urbain, nonobstant l'absence d'un plan communal d'aménagement, il peut être fait application de l'article 58, alinéas 3 à 6";

Considérant que l'article 58 du CWATUPE actuellement en vigueur contient un alinéa 2 qui y a été inséré par le décret du 30 avril 2009, soit postérieurement à l'article 181 et sans modifier celui-ci de sorte qu'il y a lieu d'adapter la référence à "l'article 58, alinéas 3 à 6" contenue dans ledit article 181 qui doit désormais se lire comme "l'article 58, alinéas 4 à 7";

Considérant que l'article 58, alinéas 4 à 7, est rédigé comme suit :

" Lorsque l'expropriation envisagée a pour but de réaliser l'aménagement d'une partie du territoire destinée au permis de lotir ou permis d'urbanisation en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation ou de commerce, le propriétaire ou les propriétaires possédant en superficie plus de la moitié des terrains repris dans ce territoire sont en droit de demander à être chargés, dans les délais et conditions fixés par le pouvoir expropriant et pour autant qu'ils justifient des ressources nécessaires, de l'exécution des travaux que postule cet aménagement, ainsi que des opérations de relotissement et de remembrement.

Cette demande doit, à peine de forclusion, être introduite dans les trois mois de la publication au Moniteur belge de l'arrêté du Gouvernement approuvant le plan d'expropriation.

Lorsque l'expropriation a pour but d'organiser l'aménagement d'une partie du territoire affecté à une destination particulière en vertu de l'article 49, alinéa 1er, 2°, le ou les propriétaires peuvent, dans les conditions fixées ci-avant, demander à être chargés de l'exécution des travaux d'aménagement;

> Dans les cas prévus aux alinéas 1er à 5, le pouvoir expropriant, à la demande des personnes chargées de l'aménagement de la zone, expropriera les immeubles nécessaires à cette fin, lorsque leur acquisition à l'amiable se sera révélée impossible";

Considérant que la loi du 26 juillet 1962 précitée n'organise pas la phase communément appelée "amiable" mais y fait simplement référence à l'article 3 : "A défaut d'accord entre parties ...";

Considérant que l'article 58 du CWATUPE organise, quant à lui, cette phase "amiable" en tant qu'il permet à l'autorité, par ailleurs autorité expropriante, de charger des propriétaires, aux conditions qu'il énonce, de procéder à l'acquisition amiable des biens immeubles concernés; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de considérer que l'autorité, par la décision attaquée, "délègue" en quelque sorte la négociation pour l'acquisition amiable desdits biens à ces propriétaires alors que, selon la loi du 26 juillet 1962, c'est normalement l'autorité expropriante qui procède à cette phase amiable en faisant elle-même une offre d'acquisition du bien immeuble;

Considérant, ainsi, que si la phase amiable d'acquisition des biens immeubles menée par les propriétaires visés à l'article 58 échoue, ils peuvent demander à l'autorité expropriante de procéder à l'expropriation pour autant que celle-ci accède à cette demande et qu'un arrêté d'expropriation d'extrême urgence soit pris; qu'il n'y a plus lieu pour l'autorité expropriante de procéder elle-même à une nouvelle phase amiable d'acquisition des biens immeubles;

Considérant, en d'autres termes, qu'il n'y a pas deux phases amiables d'acquisition des biens immeubles, la première à l'initiative des propriétaires et, en cas d'échec de celle-ci, une seconde menée par l'autorité expropriante;

Considérant ainsi que, prima facie, l'acte attaqué peut léser l'intérêt des parties requérantes en tant qu'il a pour effet de droit que la phase amiable précédant une éventuelle expropriation est menée non plus par l'autorité publique mais bien par les propriétaires visés à l'article 58 du CWATUPE de sorte qu'à défaut d'accord entre les propriétaires des biens susceptibles d'être expropriés et les propriétaires visés à l'article 58, ceux-ci peuvent demander à l'autorité expropriante de procéder à l'expropriation proprement dite dans le respect de la procédure régie par la loi du 26 juillet 1962, le "défaut d'accord entre parties" visé à l'article 3 de ladite loi étant établi;

Considérant que, à ce stade de la procédure, l'exception n'est pas établie; que la requête est recevable;

Considérant que les parties requérantes exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Les requérants sont copropriétaires du bâtiment sis place Emile Buisset, 10 à 6000 Charleroi situé au sein du plan d'expropriation dont l'acte attaqué autorise la mise en oeuvre. Ils ont, dès lors, un intérêt personnel et actuel à obtenir la suspension de l'acte attaqué.

Les risques de préjudices graves et difficilement réparables encourus par les requérants se déduisent du contexte global du dossier et du lancement d'une procédure d'expropriation qui va porter atteinte à leur droit de propriété et à leurs droits de la défense.

§ 1er - Risques de préjudice grave et difficilement réparable liés à l'atteinte au droit de propriété et aux droits de la défense

Le risque d'atteintes graves et difficilement réparables aux droits de la propriété et au droit de la défense des requérants existe que l'expropriation envisagée soit imminente (article 1er) ou lointaine (article 2).

Article 1er - Risques liés à une expropriation imminente

A l'occasion de l'arrêt de suspension du 8 mai 2013 relatif au permis d'urbanisme délivré au promoteur (arrêt n° 223.446), le Conseil d'Etat a estimé que la condition du préjudice grave et difficilement réparable était remplie notamment pour les motifs suivants :

«[...]

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 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; [...]».

Il n'est pas contesté que les effets de l'acte attaqué sont distincts de ceux d'un permis d'urbanisme relatif obtenu par un tiers à propos du bien des requérants. Cela étant, il est également de nature à leur causer des préjudices graves et difficilement réparables liés à l'atteinte à la propriété.

1. Dans le cadre des procédures intentées par les requérants à l'encontre des permis d'urbanisme et d'environnement relatif à l'îlot Buisset, le promoteur n'a cessé de prétendre que «Seul l'arrêté décrétant l'expropriation de l'immeuble des requérants pourrait être la source du risque de préjudice grave et difficilement réparable vanté» (requête en intervention de la S.A. LEOPOLD-I INVEST dans la procédure A. 207.324/XIII-6454, du 2 janvier 2013).

Dès lors que l'acte attaqué autorise le lancement de la procédure d'expropriation, il s'impose de considérer, comme le soutient le promoteur, que le risque de préjudice grave et difficilement réparable lié à l'atteinte au droit de proriété des requérants est établi.

2. Comme l'a rappelé le Conseil d'Etat à l'occasion de son arrêt du 8 mai 2013 - prononcé dans une procédure à laquelle la ville de Charleroi est partie prenante - la délivrance d'un permis constitue un préalable obligé à l'entame d'une procédure d'expropriation.

   Or, en l'espèce, un tel permis n'existe pas. Le Conseil d'Etat a suspendu le permis délivré au promoteur le 4 octobre 2012. Celui-ci vient, en outre, d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative, notamment, à l'îlot Buisset, le 22 août 2013.

   Le caractère sciemment prématuré de la décision autorisant le lancement de la procédure d'expropriation témoigne de l'intention de la ville de Charleroi de procéder, sans délai, à l'expropriation des requérants. En les privant abusivement de leur propriété, la ville de Charleroi aspire à leur faire perdre l'intérêt qu'ils auraient à contester les nouveaux permis qu'elle entend délivrer au promoteur à propos de leur bien.

   La volonté de la ville est confirmée par l'adoption de l'acte attaqué sous le bénéfice de l'urgence, alors que rien ne justifie le recours à un tel procédé exceptionnel.

   Elle se déduit également du délai de 5 mois maximum qui est laissé au bénéficiaire de l'acte attaqué pour mener à bien d'éventuelles négociations avec les personnes visées par le plan d'expropriation.

3. Le préjudice grave et difficilement réparable des requérants se déduit également du caractère anticipé de la phase amiable de la procédure d'expropriation lancée par la ville de Charleroi.

   Dès lors que celle-ci est lancée avant l'adoption d'un arrêté du Gouvernement wallon qui autoriserait la mise en oeuvre de la procédure d'expropriation et le recours à la procédure en extrême urgence, les requérants se verront priver, au cours de la procédure d'expropriation, des garanties légales et constitutionnelles applicables en cas d'expropriation.

4. Par l'acte attaqué, la ville de Charleroi entend, en outre, priver les requérants du droit que leur a reconnu le Conseil d'Etat de demander la suspension d'un permis relatif à leur bien en procédant à leur expropriation avant la délivrance d'un quelconque nouveau permis y relatif.

   C'est d'autant plus vrai que le fonctionnaire délégué a octroyé, le 2 août dernier, en l'absence d'étude d'incidences, d'enquête publique, affichage ou toute autre forme de publicité, un permis d'urbanisme à la S.A. LEOPOLD-I INVEST en vue de permettre la démolition de 1.200 m² de l'îlot Buisset, soit de la quasi-totalité de l'îlot.
   En démolissant tous les immeubles existants autour de l'immeuble des requérants, les autorités visent à rendre leur expropriation inéluctable et ce, afin de les empêcher de pouvoir faire valoir leur droit de la défense à l'encontre du permis d'urbanisme qu'elles entendent délivrer à propos du projet «Rive gauche».

   Or, en l'espèce, dès lors que l'immeuble des requérants est en parfait état et loué par un pourvoyeur important de mains-d'oeuvre, son expropriation n'est pas justifiable.

5. Les requérants souhaitent toujours autant conserver leur bien auquel ils sont attachés et qu'une éventuelle compensation financière ne constituera, dans leur chef, qu'un pis-aller.

6. Le fait que les requérants pourraient, le cas échéant, contester la légalité de l'expropriation devant le juge de paix ne remet pas en cause l'existence d'un risque de préjudice lié à l'atteinte à leurs droits de propriété et à l'exercice de leurs droits de la défense.

   Compte tenu du caractère prématuré de la procédure d'expropriation et du délai de cinq mois qui est laissé à son bénéficiaire avant le lancement de la phase judiciaire de la procédure, les requérants seront dans l'impossibilité de se prévaloir, devant le juge de paix, des illégalités relatives au permis dont l'expropriation doit permettre la mise en oeuvre.

   Ils se voient ainsi privés de la possibilité d'exercer pleinement leurs droits de la défense relatifs à leur propriété.

Le risque de préjudice lié à l'atteinte au droit de propriété des requérants et à leurs droits de la défense y liés ainsi que le caractère difficilement réparable de ce risque sont établis.

Article 2 - A titre subsidiaire : Risque éloigné

Si par impossible, l'expropriation des requérants ne devait pas être imminente - quod non -, encore faudrait-il constater qu'ils encourent un risque de préjudice grave et difficilement réparable lié à l'indisponibilité de leur bien pendant toute la procédure d'expropriation.

Si l'expropriation qui risque de résulter de la mise en oeuvre de l'acte attaqué est probable, le moment de sa mise en oeuvre est, quant à lui, particulièrement incertain.

La ville de Charleroi impose, en effet, au bénéficiaire de l'acte attaqué de réaliser les travaux nécessaires à la réalisation des prescriptions du PRU dans un délai de cinq ans prenant cours à dater du jour où le permis d'urbanisme nécessaire à leur exécution sera devenu définitif.

Or, à ce stade, la demande de permis n'en est, tout au plus, qu'au stade de l'enquête publique. Il n'est dès lors même pas possible de savoir si le projet du promoteur pourra faire l'objet d'un permis d'urbanisme et, encore moins, dans quel délai un tel permis sera purgé de tout recours.

La mise en oeuvre de l'acte attaqué a pour effet de rendre leur immeuble indisponible pour une durée indéterminée.

Qui voudrait en effet se porter acquéreur, a fortiori au meilleur prix, d'un immeuble sur lequel pèse un risque imminent d'expropriation et, qui plus est, situé au milieu d'un champ de ruines ? Dans le même sens, le locataire actuel des requérants pourrait se prévaloir de l'incertitude ambiante et des travaux de démolition pour mettre fin à son bail, sans que les requérants n'aient aucune chance de retrouver un locataire et pour cause.

Le risque de préjudice grave et difficilement réparable lié à l'indisponibilité à durée indéterminée de leur propriété est établi.

§ 2 - Risques de préjudice grave et difficilement réparable liés aux moyens

1. La procédure d'expropriation est prématurée puisqu'à ce stade, la ville de Charleroi n'a même pas la certitude que l'objet de la demande de permis, dont la

mise en oeuvre justifie l'expropriation des requérants, est faisable et si tel est le cas, à quelles conditions (cf. infra premier moyen, 1ère branche).

Selon une jurisprudence constante, votre Conseil considère que « constitue une exception à la règle selon laquelle une illégalité ne peut pas en soi être constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable, le moyen sérieux qui dénonce l'absence d'étude d'incidences lorsque celle-ci est obligatoire. Ainsi, dès lors que l'on considère qu'une étude d'incidences est requise, le risque de préjudice grave difficilement réparable découle de l'absence même d'étude d'incidences dont le but est d'éclairer les autorités compétentes en vue de supprimer ou de réduire les risques de préjudices pour l'environnement» (C.E., arrêt du 21 décembre 2005, n° 153.067, S.A. BENELUX MASTERBUILDERS et arrêt du 7 août 2007, n° 173.911, S.A. ELECTRABEL).

Il s'ensuit qu'en l'espèce, l'absence d'étude d'incidences est susceptible de causer un préjudice grave et difficilement réparable aux requérants, la partie adverse étant dans l'impossibilité de déterminer si le projet qui justifie l'expropriation pourrait être réalisé.

2. Le risque de préjudice grave et difficilement [réparable] est établi en raison de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

   Selon la jurisprudence de votre Conseil, «la mise en oeuvre d'un acte administratif dépourvu de toute force exécutoire en raison de l'incompétence de son auteur est, par elle-même, constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable» (C.E., 30 août 2011, n° 214.890, DEFRENNE et consorts).

   En l'espèce, le conseil communal de la ville de Charleroi a adopté l'acte attaqué, alors même que le Gouvernement wallon n'a pas encore autorisé la mise en oeuvre de la procédure d'expropriation (cfr. premier moyen, 2ème branche).

   L'incompétence de l'auteur de l'acte, qui est d'ordre public, étant avérée, le préjudice grave et difficilement réparable doit être tenu pour établi";

Considérant que les préjudices allégués ne résultent pas de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, lequel ne procède pas à l'expropriation; que le délai de cinq mois qu'impose l'article 4 de l'acte attaqué pour faire aux titulaires de droits réels et aux locataires des immeubles concernés "une offre conforme à l'article 16 de la Constitution" n'a pas pour effet de priver, par cela-même, les parties requérantes de la jouissance de leur bien puisqu'elles peuvent refuser l'offre ou la négocier; qu'en tout état de cause, l'éventuel préjudice résultera de l'expropriation elle-même si elle a lieu;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées, tel qu'en vigueur au moment de l'introduction de la requête, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1er.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt juin deux mille quatorze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.