

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.625 du 18 août 2016

A. 217.774/XV-2.961

En cause : **la S.A. IMMO LE CHÂTEAU,**
ayant élu domicile chez
Me B. FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11,
1301 Bierges,

contre :

**1. M. le bourgmestre de la
commune d'Ecaussinnes,**

2. la commune d'Ecaussinnes,
ayant élu domicile chez
Me P. DEMOLIN, avocat,
rue de la Station 52
7060 Soignies.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRES DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la requête introduite le 15 août 2016, selon la procédure d'extrême urgence, par la société anonyme (S.A.) IMMO LE CHÂTEAU qui demande la suspension de l'exécution de « l'arrêté de police imposant un accès de chantier pour la démolition de l'immeuble dit 'magasin MIKA SHOE' à la Rue de la Haie pour raison de sécurité et de santé publiques », adopté le 6 octobre 2015 par le bourgmestre de la commune d'Ecaussinnes;

Vu la requête introduite le 8 décembre 2015 par la S.A. IMMO LE CHÂTEAU qui demande l'annulation du même acte;

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

Vu l'ordonnance du 16 août 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 18 août 2016 à 11 heures;

Entendu, en son rapport, M. M. PAQUES, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me I. EVERARTS, *loco* Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me P. DEMOLIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. R. BORN, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. La requérante, S.A. IMMO LE CHÂTEAU, se présente comme propriétaire de parcelles sises au n° 60 de la rue de la HAIE à Ecaussinnes. Celles-ci sont présentées dans l'acte attaqué comme les parcelles cadastrées 1^{ère} division, section B n° 202 M 5 et 1^{ère} division, section B n° 202 R 5.

2. Ces parcelles sont apparemment occupées par un magasin CARREFOUR MARKET et son parking, exploités par une société ECAUDIS dont le gérant est M. Axel DEROM. La rue de la Haie donne accès au parking.

3. Derrière les parcelles occupées par le magasin CARREFOUR MARKET et son parking se trouvent les parcelles cadastrées 1^{ère} division, section B n° 202 P 5 et 1^{ère} division, section B n° 202 L5. Ces parcelles constituent le site dit « magasin MIKA SHOE », désigné site à réaménager (SAR) par arrêté du Gouvernement wallon du 16 décembre 2013. Ce site était à ce moment propriété de la S.A. IMMOBILIERE LOMEL.

Un jugement du 16 juin 2014 du juge de paix du canton de Soignies en cause de la commune d'Ecaussinnes contre la S.A. IMMOBILIERE LOMEL a prononcé l'expropriation de ces deux parcelles et fixé le montant de l'indemnité provisionnelle à la somme de 1 euro, alors que le comité d'acquisition soutenait que ces parcelles ont une valeur négative de 158.000 euros et que l'expropriée prétendait que la valeur des parcelles est de 1.449.600 euros.

L'expertise en estimation de la valeur du bien se poursuit devant le juge de paix. Dans ce contexte, l'expropriée a contesté la nécessité de démolir le bâtiment.

4. Un marché de démolition de l'immeuble dit « magasin MIKA SHOE » a été attribué à la société CASTAGNETTI. La notification de l'attribution a eu lieu le

8 mai 2015. La commune d'ECAUSSINNES a donné à la société CATAGNETTI l'ordre de commencer les travaux le 12 octobre 2015.

5. L'expropriée S.A. IMMOBILIERE LOMEL a introduit des procédures judiciaires en référé afin de faire obstacle à la démolition. Plusieurs décisions sont prononcées par le juge des référés qui interdiront la démolition jusqu'au 27 novembre 2015, inclus.

6. « Parallèlement, expose la partie adverse, la Commune d'Ecaussinnes a informé la partie requérante de son souhait de prendre un arrêté de police imposant un accès au chantier de démolition via ses parcelles. Par courrier du 15 juin 2015, la partie requérante a été invitée à faire valoir ses observations lors d'une réunion du 23 juin 2015 à 10h00 (pièce 7 du dossier).

La partie requérante adressera un courrier daté du 18 juin 2015 à la Commune d'Ecaussinnes indiquant que la date du 23 juin 2015 ne lui convenait pas et l'invitant à proposer 4 autres dates (pièce 8 du dossier).

Suite à un échange de courriels entre parties, la Commune d'Ecaussinnes adressa un nouveau courrier à la partie requérante en date du 29 juin 2015 (pièce 6 du dossier) à travers lequel elle invitait la partie requérante à présenter ses observations le 6 juillet 2015 quant à l'imposition d'un accès chantier sur sa propriété (pièce 5 du dossier).

Cette nouvelle sollicitation resta sans réponse dans le chef de la partie requérante et la Commune d'Ecaussinnes acta le défaut de la requérante à cette convocation ».

7. La commune d'Ecaussinnes a informé l'occupant M. Axel DEROM, gérant du Carrefour Market, des travaux de démolition de l'immeuble « MIKA SHOE » et de la localisation du couloir réservé au charroi de l'entreprise adjudicataire. M. Axel DEROM s'est présenté à l'audition et a accepté un plan d'accès au chantier. Ce plan a été signé par lui, le bourgmestre et la société CASTAGNETTI.

8. Le 6 octobre 2015, le bourgmestre d'Ecaussinnes a adopté l'arrêté de police imposant un accès de chantier sur la propriété de la partie requérante.

Il s'agit de l'acte attaqué. Il est notifié à la requérante par un courrier recommandé déposé à la poste le 8 octobre 2015.

Cet acte est rédigé comme suit :

« Arrêté de police imposant un accès de chantier pour la démolition de l'immeuble dit « magasin MIKA SHOE » à la rue de la Haie pour raison de sécurité et de santé publiques

Le Bourgmestre,

Vu la Nouvelle Loi Communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Vu l'Arrêté Ministériel du 16 décembre 2013 autorisant l'expropriation du site SAR/LS263 dit « magasin MIKA SHOE » à Ecaussinnes,

Vu le jugement du 16 juin 2014 rendu par Monsieur le Juge de Paix du canton de Soignies en vertu duquel l'expropriation pour cause d'utilité publique est accordée pour une parcelle sise rue de la Haie +60, actuellement cadastrée comme ruines section B numéro 0202 L5 pour une contenance de treize ares huit centiares et une parcelle sise rue de la Haie 60, actuellement cadastrée comme ruines section B numéro 0202 P 5 pour une contenance de quatre-vingt-trois ares cinquante-six centiares,

Vu que la Commune d'Ecaussinnes est devenue propriétaire de l'immeuble et en a pris possession,

Vu l'arrêté de police du 23 décembre 2014 du Bourgmestre de la Commune d'Ecaussinnes ordonnant l'interdiction d'accès au bien dit « magasin MIKA SHOE » à la rue de la Haie pour des raisons de sécurité publique,

Considérant que ledit arrêté de police du 23 décembre 2014 est insuffisant pour assurer la sécurité publique compte tenu de l'impossibilité de contrôler l'accès au lieu,

Considérant qu'il a été constaté que les barrières hélas placées pour empêcher l'accès au lieu sont fréquemment retirées et que les dépôts clandestins de déchets continuent à l'intérieur du site (rapport de l'agent constatateur, Yves LHOST, du 26 juin 2015),

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés,

Considérant que la Commune d'Ecaussinnes a obtenu un permis de démolition du bien en date du 29 janvier 2014,

Considérant qu'il y a urgence à procéder à la démolition de l'immeuble dit «magasin MIKA SHOE » pour des raisons de sécurité et de santé publiques,

Considérant que les éléments d'insécurité du site dit « Magasin MIKA SHOE » justifie l'urgence,

Considérant que le magasin et le terrain sont à l'état d'abandon depuis les incendies de 1993 et 1998, soit depuis plus de 20 ans ; que le bâtiment est, depuis toutes ces années, inoccupé, non fermé et régulièrement squatté ; qu' il est dans un état insalubre et inhabitable constituant un chancre en plein centre de la commune ; qu'il constitue un site insécurisant pour la zone urbanisée environnante ; que cet état altère considérablement le cadre paysager et le bon aménagement des lieux,

Considérant le contexte et la situation du terrain, à proximité de la zone protégée en matière d'urbanisme du centre d'Ecaussinnes d'Enghien,

Considérant que le quartier est habité et que des enfants peuvent à tout moment s'introduire à l'intérieur des ruines et se blesser gravement ; considérant que pendant les vacances scolaires, de jeunes enfants utilisent le lieu comme terrain de jeux (rapport du Commissaire de police J-L DASCOTTE de la zone de police de la Haute Senne du 14/11/2012),

Considérant que le site favorise la délinquance d'une certaine jeunesse (lieu d'échange de drogues, etc.),

Considérant que le bâtiment litigieux fait l'objet de nombreux tags et constitue un lieu de dépôt clandestin de déchets de toute sorte,

Considérant que les agents constatateurs de la Commune d'Ecaussinnes (gardiens de la paix) ont à plusieurs reprises dû faire appel aux ouvriers communaux afin d'embarquer des déchets déposés sur le site,

Considérant que le site est insécurisant et dangereux,

Considérant qu'à plusieurs reprises, l'Administration communale a réclamé aux anciens propriétaires le nettoyage et la sécurisation des lieux ; que les courriers datés du 19 décembre 2006, du 26 juin 2008, du 18 septembre 2008, du 27 octobre 2008, du 01 juillet 2009 et du 02 avril 2013 en témoignent,

Vu les rapports du Commissaire de police de la zone de police de la Haute Senne du 16 septembre 2008, du 14 novembre 2012 et le rapport de l'Inspecteur de police de la zone de police de la Haute Senne, Monsieur Maxime GILGEAN du 16 décembre 2014 sollicitant la sécurisation des lieux,

Considérant qu'il ressort des différents rapports de police que les habitants ne sont plus en sécurité dans le quartier à cause de ce chancre,

Considérant que le sentier n°99 repris à l'Atlas des Chemins Vicinaux longe ledit site ; que ce sentier constitue un raccourci permettant de rejoindre la rue Saint Roch à la rue Jean Jaurès ; que l'état insalubre du site décourage son utilisation par le citoyen,

Considérant que ce chancre urbain porte atteinte au bon aménagement des lieux et a une répercussion néfaste sur la vie quotidienne des citoyens d'autant plus qu'il est situé à proximité immédiate d'un supermarché de proximité très fréquenté à savoir le Carrefour Market,

Considérant qu'il faut mettre fin à toutes les nuisances provoquées par le chancre dit « MIKA SHOE » dont notamment les graves problèmes d'insécurité du site,

Considérant qu'en vertu d'un courrier du 24 mars 2015 le Ministre Carlo DI ANTONIO a marqué son accord sur l'attribution du marché de travaux de réaménagement du site SAR/LS263 dit « magasin MIKA SHOE » à Ecaussinnes à l'entreprise SPRL CASTAGNETTI de Flémalle qui a déposé l'offre la plus intéressante,

Considérant que la Commune d'Ecaussinnes a notifié en date du 08 mai 2015 l'acceptation de l'offre de démolition de l'immeuble dit « magasin MIKA SHOE » à l'adjudicataire du marché public soit l'entreprise CASTAGNETTI SPRL,

Considérant que l'accès chantier est situé sur des parcelles (cadastrées 1^{ère} division, section B n°202 M 5 et section B n°202 R 5) dont le magasin Carrefour Market est locataire. L'accès se ferait sur une partie du parking de la surface commerciale,

Considérant que la Commune d'Ecaussinnes a veillé à informer l'occupant, Monsieur Axel DEROM, gérant du Carrefour Market, des travaux de démolition de l'immeuble « MIKA SHOE » et de la localisation du couloir réservé au charroi de l'entreprise adjudicataire (Procès-verbal d'audition du 15 juin 2015),

Considérant que Monsieur Axel DEROM, gérant du Carrefour Market, a accepté le plan d'accès au chantier proposé par l'adjudicataire des travaux (annexe au procès-verbal d'audition du 15 juin 2015),

Considérant que l'occupant, Monsieur Axel DEROM, aura toujours accès au lieu pour l'exercice de son activité commerciale et que celle-ci continuera de s'exercer normalement,

Considérant que le propriétaire des parcelles (cadastrées 1^{ère} division, section B n°202 M 5 et section B n°202 R 5), la SA IMMO LE CHATEAU, a également été informé de la situation par courriers recommandés des 15 juin 2015 et 29 juin 2015 lesquels contenaient une date de convocation,

Considérant que la SA IMMO LE CHATEAU ne s'est pas présentée aux différentes dates d'audition et n'a d'ailleurs fait part d'aucune remarque sur l'accès chantier des travaux de démolition (procès-verbal de non présentation du 06 juillet 2015),

Vu la présence d'une cabine de gaz sur le parking commercial, le couloir d'accès au chantier doit obligatoirement se situer le long de ladite cabine de gaz,

Considérant qu'il appartient au Bourgmestre de prendre les mesures nécessaires pour procéder à la démolition de l'immeuble dit « magasin MIKA SHOE » pour des raisons de sécurité et de santé publiques,

Vu l'urgence,

ARRETE:

Article 1er - L'accès de chantier pour la démolition de l'immeuble dit « magasin MIKA SHOE » situé rue de la Haie n°60 à Ecaussinnes (cadastré 1^{ère} division, section B n°202 P 5 et 1^{ère} division, section B n°202 L 5) est défini conformément au plan annexé (en trait rouge) au présent arrêté de police.

Article 2 - L'accès de chantier visé à l'article 1^{er} a une largeur de 5 mètres calculée à partir de l'obstacle repris sur ledit plan ci-annexé soit la cabine de gaz.

Article 3 - La validité du présent arrêté de police est limitée aux travaux de démolition et d'évacuation des décombres de l'immeuble dit « magasin MIKA SHOE ».

Article 4 - Copie du présent arrêté est adressé :

- A Monsieur le Procureur du Roi
- A Monsieur le Fonctionnaire délégué
- A la zone de police HAUTE-SENNE
- Au SRI de BRAINE-LE-COMTE
- Aux services Travaux et Urbanisme de l'Administration communale
- A Monsieur Axel DEROM, gérant du carrefour Market, domicilié à Venelle \ Saint Roch 9, 1400 Nivelles
- Au Carrefour Market, rue de la Haie 60 à 7190 Ecaussinnes
- A la société IMMO LE CHATEAU, siège social à Route de Mons 1 bte 6, 7120 Estinnes-au-Val

Article 5 - Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification » ;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...];

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er} »;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, §1^{er}, alinéa 2, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, précité, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est

en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que la procédure d'extrême urgence qui réduit au minimum les droits de la défense, le temps d'instruction de l'affaire et la contradiction des débats est utilisable quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir cet inconvénient; qu'elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge; que c'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence;

Considérant que les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante soutient que les travaux de démolition ont commencé le 10 août 2016 ; qu'elle observe qu'à cette date le démontage d'un mur latéral du bâtiment a commencé ; qu'elle prétend avoir fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat de sa demande d'extrême urgence;

Considérant qu'à l'audience la partie adverse conteste tout début de chantier et soutient que rien ne s'est produit depuis l'introduction de la requête en annulation;

Considérant, sur la condition de diligence à agir en extrême urgence et sans qu'il soit besoin en l'espèce d'examiner si des faits de début de chantier ont effectivement eu lieu le 10 août 2016, qu'il y a lieu de constater que la requérante connaissait la volonté de la partie adverse de commencer sans tarder les travaux de démolition ; qu'elle fait en effet état dans sa requête des procédures judiciaires introduites par la S.A. IMMOBILIERE LOMEL en vue de faire obstacle à la démolition et d'une tierce opposition de la commune ; que dès le 27 novembre 2015, les effets de l'interdiction de démolir prononcée par le juge des référés avaient pris fin ; que dans ces conditions, l'introduction d'une procédure de référé ordinaire s'imposait dès l'introduction de la requête en annulation, le 8 décembre 2015, si la requérante voulait obtenir la suspension de l'exécution de l'acte attaqué dès lors que la mise à exécution était pratiquement certaine, même si le moment précis du début de celle-ci était encore incertain ; que les éléments justifiant l'urgence qu'elle fait valoir,

examinés ci-dessous, ne se sont en outre pas spécialement révélés le 10 août 2016, mais se présentaient de la même façon dès l'introduction de la requête en annulation;

Considérant qu'en attendant, dans ces conditions, un début effectif des travaux pour agir en référé, la requérante n'a pas fait preuve de toute la diligence requise pour justifier du recours à la procédure d'extrême urgence; que, pour ce premier motif, la requête d'extrême urgence est irrecevable;

Considérant ensuite, sur la condition d'urgence, qu'il y a lieu de vérifier que les inconvénients que la partie requérante prétend subir à la suite de l'exécution immédiate de l'acte attaqué sont suffisamment graves pour justifier un référé administratif ; que cette gravité suffisante constitue un élément de l'urgence à statuer en référé;

Considérant, quant à la gravité des inconvénients redoutés, que la partie requérante fait valoir :

- d'une part, que l'acte attaqué a pour effet de violer son droit de propriété (voie de fait) ; qu'elle précise à ce sujet que « l'acte attaqué a pour objet d'imposer sur le terrain appartenant à la partie requérante un accès dans le but de permettre à la partie adverse d'accéder au terrain dont elle est propriétaire afin de pouvoir procéder à la démolition de l'immeuble dit 'magasin Mika Shoe' et que, ce faisant, tel que cela a été exposé dans le cadre du premier moyen, la partie adverse fait fi de la procédure en désenclavement, régie par les articles 682 et 683 du Code civil ainsi que par l'article 1371 bis du Code Judiciaire » ; qu'elle expose les avantages de cette procédure ; qu'elle ajoute que « la partie adverse s'arroge un droit qu'elle ne peut aucunement arroger sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale » et qu'il est « insupportable pour un citoyen, tel que la partie requérante, de voir une autorité administrative faire fi de telles règles fondamentales pour violer son droit de propriété en passant sur son terrain et ce, afin de répondre à ses propres intérêts, à savoir la démolition du bâtiment « magasin Mika Shoe » lui appartenant(!) » et que « un tel comportement engendre un préjudice grave dans le chef de la partie requérante » ;
- d'autre part, que l'exécution de l'acte attaqué risque d'endommager gravement le parking qui lui appartient ; qu'elle précise ce qui suit :

« Le bâtiment dit 'magasin Mika Shoe' constitue une construction en béton présentant une superficie de +/- de 700 m². La démolition d'un tel bâtiment impliquera donc de très nombreuses allées et venues de semi-remorques évacuant des plaques de béton d'un poids considérable ; Le terrain appartenant à la partie requérante, sur lequel l'accès est imposé, est aménagé en parking ; Il s'agit, plus particulièrement, du parking de l'ancien magasin de chaussures 'Mika Shoe' ; Ce parking a donc été conçu dans

l'optique d'accueillir les véhicules des clients du magasin soit des véhicules de tourisme ; Dans le cadre de la démolition du bâtiment dit 'magasin Mika Shoe', l'ensemble des engins de chantier, dont des camions semi-remorques, traverseront donc le parking appartenant à la partie requérante ; Les nombreux passages des engins de chantiers sont de nature à endommager les fondations dudit parking ; En effet, le passage du charroi de chantier selon le tracé imposé par l'acte attaqué est dommageable puisqu'il implique de traverser le parking de la partie requérante à des endroits où les fondations dudit parking n'ont été prévues que pour supporter des véhicules de tourisme et non des engins de chantier tels que des camions semi-remorques ; A cet égard, il y a lieu de relever que la bande extrême droite du parking, reliant la voirie à la partie droite du bâtiment dit 'magasin Mika Shoe', en longeant le magasin Carrefour, dispose de fondations suffisantes permettant le passage de véhicules lourds tels que des semi-remorques ; Un tel tracé avait, en effet, été conçu, à l'époque, pour permettre aux camions semi-remorques, alimentant les divers magasins de détails à partir de la centrale que constituait le bâtiment 'Mika Shoe', d'accéder au car port et aux deux quais de chargement ; A l'heure actuelle, il s'agit du tracé suivi par les camions semi-remorques venant alimenter le 'Carrefour' par l'arrière du magasin et avant cela le magasin 'Nopri', tel que cela résulte du contrat de bail commercial conclu en 1992 entre Mr CULOT et la SA TERCO, exploitant du Nopri (pièce n° 33) »;

qu'elle cite un extrait de ce contrat :

« Les bailleurs donnent en location au preneur, qui accepte, un immeuble à usage commercial sis rue de la haie 60 à 7190 ECAUSSINNES D'ENGHIEN; composé d'un bâtiment (délimité en rouge sur le plans ci-annexé) et d'un terrain attenant (délimité en vert sur le plan ci-annexé) sur une superficie de 7 ares, cadastré section B n°207 t.4. Le preneur aura un accès au quai de chargement à l'arrière du bâtiment faisant l'objet du présent bail sur l'espace d'une travée de 5 mètres de large et de 18 mètres de profondeur. De plus le preneur aura la jouissance non exclusive de 50 places du parking latéral. (...) »;

qu'elle produit un plan et précise: « L'existence de ce tracé particulier, destiné à permettre l'accès des camions semi-remorques aux quais de chargement et déchargement, apparait également du plan annexé au contrat de bail susmentionné (pièce n°34) » ;

qu'elle ajoute ce qui suit :

« Compte tenu de ce qui précède, on peut raisonnablement déduire de l'existence d'un tracé particulier, aménagé spécialement pour permettre au charroi lourd d'accéder aux garages/quais de chargement et déchargement, que les espaces environnants, dont le parking de la partie requérante, ne sont pas, quant à eux, destinés à accueillir ce type de charroi ; En outre, et comme précisé ci-avant, le parking sur lequel l'accès est imposé a été initialement conçu pour accueillir les véhicules des clients du magasin Mika Shoe, soit des véhicules de tourisme ; Il n'est donc certainement pas destiné à supporter le passage de semi-remorques présentant un poids considérable compte tenu de leur chargement ; Enfin, l'on peut encore préciser que la partie adverse n'ignorait pas que ledit tracé longeant le magasin Carrefour constitue la voie la moins dommageable pour la partie requérante; En effet, l'on peut supposer qu'il s'agit du trajet qui avait été retenu initialement par la partie adverse et qui avait été présenté, en date du 15 juin 2015, au gérant du magasin Carrefour lequel a souhaité que soit modifié cet accès afin que les semi-remorques approvisionnant

son magasin ne soient pas entravés dans leur livraison ; Le trajet tel que modifié selon les souhaits de Mr DEROM forme actuellement un 'U'. Il ressort, en effet, du procès-verbal d'audition de Mr DEROM (gérant du magasin Carrefour) (pièce n°35) : 'Monsieur DEROM explique qu'il ne voit pas d'inconvénient à ce que les camions et autres engins de l'entreprise adjudicataire des travaux (SPRL CASTAGNETTI) désignée par la Commune d'Ecaussinnes empruntent une partie du parking du Carrefour Market pendant les travaux de démolition mais il souhaiterait que ses camions de livraison aient accès à la zone d'entrepôt (car port) située à l'arrière du Carrefour Market. En conséquence, il demande que la zone de passage sécurisée (accès au chantier) ne soit fermée qu'à partir de la troisième pilastre du car port (comptée à partir du Carrefour) de sorte que son activité commerciale puisse continuer de manière normale'; A cet égard, il y a lieu de relever que le trajet du charroi de chantier a, d'abord, été présenté à Mr DEROM, gérant du Carrefour, avant même que celui-ci ne soit présenté à la partie requérante, propriétaire du terrain objet de l'acte attaqué ; Il résulte de ce qui précède qu'en prévoyant le passage du charroi de chantier selon un tracé reliant la rue de la Haie au bâtiment dit 'magasin Mika Shoe' par la gauche du parking, la partie adverse a donc opté pour l'option la plus dommageable pour la partie requérante » ;

Considérant qu'à l'audience, elle dépose une note rédigée par un architecte le 16 août 2016 pour prouver que le risque de dégradation du parking est établi ;

Considérant, quant au premier inconvénient allégué, que l'atteinte à la propriété autorisée par l'acte attaqué prend la forme d'une limitation à l'exclusivité de l'usage du parking pendant une période limitée dans le temps ; que la requérante ne conteste pas dans sa requête, ni à l'audience, que le gestionnaire du CARREFOUR MARKET a la qualité de locataire de lieux comme affirmé dans l'acte attaqué et dans le mémoire en réponse déposé au fond ; que cette qualité de locataire est certes contestée dans une demande de retrait de l'acte attaqué qu'elle a adressée à la partie adverse le 28 octobre 2015, mais sans soutenir cependant, même à ce moment, que l'exploitation du magasin et du parking par le gestionnaire du CARREFOUR MARKET a lieu sans droit ; que la requérante ne montre pas qu'elle a conservé une part de l'usage du bien dans la période visée par l'acte attaqué ; qu'il s'ensuit qu'elle n'est pas personnellement affectée par le premier inconvénient qu'elle dénonce ; que celui-ci n'est pas grave ;

que l'atteinte éventuelle à l'ordre des compétences administratives et des procédures prévues par les Codes civil et judiciaire relève de l'examen des moyens, mais n'est pas en soi un inconvénient grave pour la requérante, de nature à justifier l'urgence ;

Considérant, sur le second inconvénient invoqué, que les allégations de la requérante, relatives à la résistance du sol du parking et l'inadéquation du passage choisi, ne sont pas sérieusement étayées dans la requête en référé alors qu'il revient à la requérante d'établir à ce moment les faits dont elle infère l'urgence ; que ni l'extrait

du contrat de bail cité, ni le plan ne font la preuve de ce que la requérante allègue ; que l'architecte dont la note est déposée à l'audience est en outre très prudent ; qu'il s'exprime au conditionnel quant à la solidité du sol de « l'espace parking situé à gauche de [la] bande d'accès », sans prendre position de manière précise relativement au sol en question ;

que cet inconvénient prétendu aurait pu au demeurant être porté par la requérante à la connaissance de la partie adverse si elle avait accepté de la rencontrer à la première date ou à la seconde date proposée à sa demande ; qu'elle aurait pu en faire part dans les courriels échangés qui comportent certaines demandes de précision ; qu'en ne participant pas à la procédure d'audition dont elle avait connaissance, la partie requérante a contribué à la création de l'urgence qu'elle invoque à présent ;

que l'absence d'indice convaincant du risque allégué et l'abstention persistante de la requérante de participer à la procédure contradictoire rendent vaine sa critique selon laquelle « la partie adverse n'ignorait pas que ledit tracé longeant le magasin Carrefour constitue la voie la moins dommageable pour la partie requérante » ;

Considérant qu'il s'ensuit que la requérante n'établit pas que la condition d'urgence à statuer en référé est remplie ; que, pour ce second motif aussi, la demande doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le dix-huit août deux mille seize par :

M.	M. PAQUES,	président de chambre f.f.,
M ^r	S. DJERBOU,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

S. DJERBOU

M. PAQUES