

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.259 du 15 septembre 1999

A.84.150/XIII-1137

En cause : **la Société anonyme JUBILE INVEST,**
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme CAISSE HYPOTHECAIRE ANVERSOISE,** en abrégé "ANHYP",
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc van DURME, avocat,
rue de Joie 56
4000 Liège,
2. **la Société coopérative INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION DE MONS-BORINAGE-CENTRE,**
en abrégé "IDEA",
ayant élu domicile chez
Me Olivier LOUIS, avocat,
rue du Onze Novembre 14
7000 Mons.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 17 mai 1999 par la société anonyme JUBILE INVEST, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports du 25 janvier 1999 constatant la désaffectation et décidant l'expropriation du site d'activité économique n° SAE/LS80 dit "Ateliers Cabay-Jouret" à la Louvière;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites respectivement les 1^{er} et 5 juillet 1999 par lesquelles la société anonyme CAISSE HYPOTHECAIRE ANVERSOISE, en abrégé "ANHYP", et la société coopérative INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION DE MONS-BORINAGE-CENTRE, en abrégé "IDEA", demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu l'arrêt n° 81.679 du 6 juillet 1999 rouvrant les débats et fixant l'affaire à l'audience du 13 juillet 1999, ensuite remise à l'audience du 2 septembre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me O. LOUIS, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me J.-M. van DURME, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me O. LOUIS, précité, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 en suspension se présentent comme suit :

1. La société anonyme JUBILE INVEST, dont le siège social est établi à (7100) Haine-Saint-Pierre, rue de la Station 2, est propriétaire de biens immeubles situés dans cette commune et cadastrés section A, n^{os} 629g6, 630x2, 636h2, 636v2 et 638k2. Ces parcelles sont classées en zone industrielle au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

2. Le 1^{er} juillet 1997, le Ministre régional wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports prend un arrêté disposant "provisoirement que le site d'activité économique n^o SAE/LS80 dit «Jouret-Cabay» à La Louvière (Haine-Saint-Pierre), comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière (Haine-Saint-Pierre), 4^e division, section A, n^{os} 629c5, 629f6, 629g6, 630x2, 636h2, 636v2, 638k2, et repris au plan n^o SAE/LS80 (...), est désaffecté et doit être rénové". L'arrêté qui se fonde sur l'étude dite "Des Trois Gares" établie par l'IDEA est notifié le 8 juillet 1997 aux propriétaires des parcelles du site d'activité économique désaffecté.

3. En sa séance du 22 juillet 1997, le collège des bourgmestre et échevins de La Louvière décide de "marquer son accord sur le périmètre du site tel que fixé par l'arrêté du 1^{er} juillet" et "de proposer pour le site la destination de zone d'habitat de type moyen".

4. Le 4 septembre 1997, l'avocat de la S.A. JUBILE INVEST introduit auprès du Ministère de la Région wallonne

une réclamation dans laquelle est contestée la désaffectation du site; il produit des contrats de bail et des permis d'exploiter pour établir que le site est encore le siège d'activités économiques "au sens large".

5. Le 26 septembre 1997, la commission régionale d'aménagement du territoire émet un avis favorable sur la réaffectation du site en zone d'habitat.

6. Par lettre du 3 octobre 1997 adressée au Ministère de la Région wallonne, l'avocat de la S.A. ANHYP signale que sa cliente est créancière de la S.A. JUBILE INVEST pour un montant important et dispose en garantie de sa créance d'une inscription hypothécaire notamment sur les parcelles 629c5, 630v2, 636h2 et 638k2; il écrit encore que sa cliente s'oppose à la désaffectation du site qui, selon elle, serait toujours le siège d'activités économiques.

7. Le 1^{er} décembre 1997, en réponse à une demande de précisions du Ministère de la Région wallonne au sujet des parcelles du site qui ne seraient pas effectivement désaffectées, l'avocat de la S.A. JUBILE INVEST lui communique un plan représentant "les différentes parcelles qui sont données en location, l'ont été ou sont en cours d'être données en location".

8. Le 10 février 1998, le Ministère de la Région wallonne répond à l'avocat de la S.A. JUBILE INVEST que "si certaines zones sont louées, d'autres sont effectivement inoccupées" et qu'il "n'y a donc pas lieu de retirer l'arrêté du 1^{er} juillet 1997, ni de l'abroger, ni de le modifier, mais bien de poursuivre la procédure en prenant l'arrêté prévu à l'article 80, § 4, du Code (wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) (ancien), en rectifiant si nécessaire le périmètre".

9. Par arrêté du 2 avril 1998, le Gouvernement wallon dresse la liste des sites d'activité économique désaffectés dont la rénovation est reconnue d'intérêt régional conformément à l'article 182 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Cette liste inclut le site des "Ateliers Cabay-Jouret".

10. Le 29 juillet 1998, le Ministère de la Région wallonne informe par lettre l'avocat de la S.A. JUBILE INVEST des conséquences de l'adoption de l'arrêté du 2 avril 1998.

11. Le 14 septembre 1998, le Ministre régional wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports accorde une subvention à l'Intercommunale IDEA en vue de procéder à l'assainissement du site des "Ateliers Cabay-Jouret".

12. Le 25 janvier 1999, le même ministre prend un arrêté constatant la désaffectation et décidant l'expropriation du site d'activité économique n° SAE/LS80 dit "Ateliers Cabay-Jouret" à La Louvière.

Cet arrêté, qui forme l'objet de la demande en suspension, est rédigé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, notamment les articles 181 et 182, § 1^{er}, relatifs à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés d'intérêt régional;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 1998 relatif aux sites d'intérêt régional modifié le 16 juillet 1998 par lequel le Gouvernement reconnaît d'intérêt régional l'assainissement du site n° SAE/LS 80 dit Ateliers Cabay-Jouret à La Louvière (Haine-Saint-Pierre);

Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

Vu le décret du 6 mai 1998 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon;

Vu la déclaration de politique régionale complémentaire adoptée le 5 novembre 1997;

Considérant que le site a été le siège des Etablissements Larmoyeux jusqu'en 1871, de la Compagnie centrale de constructions (Hiard) de 1871 à 1960, des Etablissements Jouret de 1960 à 1988;

Considérant que depuis 1988, il est essentiellement désaffecté, sauf un bâtiment ayant une position centrale dans le site;

Considérant que des baux échus, des offres d'achat ou de location adressées au propriétaire et des demandes de permis d'exploiter en cours ou futures n'infirmement pas le caractère actuellement désaffecté du bien;

Considérant qu'il présente des causes constituant une nuisance relativement à sa bonne intégration à l'environnement bâti en raison de son état physique, de son aspect structurel, de son impact esthétique, qu'il suggère l'abandon et le délabrement, qu'il a le caractère répulsif des friches économiques et qu'il déprécie l'image de ce quartier très dense et habité;

Considérant le légitime souci pour la collectivité de ne plus voir cette situation perdurer;

Considérant que son état physique est contraire à son bon aménagement et est incompatible avec le caractère architectural de la zone;

Considérant que son affectation actuelle est incompatible avec la destination générale de la zone et avec l'option urbanistique visée par le schéma d'aménagement dit «Des Trois Gares» établi dans le cadre du programme Objectif 1 Hainaut;

Considérant que pour supprimer ces causes de nuisance, il est nécessaire d'y effectuer des travaux d'assainissement parmi ceux précisés à l'article 182, § 1^{er}, du Code précité et notamment la démolition des bâtiments;

Considérant que ses propriétaires n'ont jamais manifesté la ferme intention de réaliser ces travaux et qu'aucun élément sérieux n'atteste que les travaux soient rapidement exécutés sans intervention de l'autorité publique;

Considérant que la prise de possession immédiate du site est indispensable à la réalisation dans les

délais imposés du thème II, axe 6, de la déclaration de politique régionale complémentaire;

ARRETE :

Article 1^{er}. Il est arrêté que le site d'activité économique n° SAE/LS80 dit Ateliers Cabay-Jouret à La Louvière (Haine-Saint-Pierre), comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière, 4^e division, section A21, n^{os} 636h2, 638k2, 636v2, 636t2, section A22, n^{os} 629g6, 629f6, 629e6, 630x2, 629c5 et repris au plan n° SAE/LS80 annexé au présent arrêté, est désaffecté et doit être assaini.

Article 2. L'expropriation du site est décrétée d'utilité publique. L'expropriation est poursuivie par la Région wallonne.

La prise de possession immédiate de ces biens est indispensable à la réalisation de son assainissement. En conséquence, la procédure d'expropriation de ces biens sera poursuivie d'extrême urgence.

Article 3. Le présent arrêté sera transmis pour information :

- aux propriétaires et à toute personne titulaire d'une inscription hypothécaire grevant un immeuble compris dans le site;
- à la ville de La Louvière.

Il sera publié au Moniteur belge et transcrit sur les registres de la conservation des hypothèques.

Article 4. Le présent arrêté entre en vigueur au jour de sa signature".

La S.A. JUBILE INVEST affirme que ledit arrêté ne lui a pas été notifié et qu'elle en a eu connaissance par une transmission informelle par l'Intercommunale IDEA.

13. Un arrêté ministériel du 19 avril 1999 exclut la parcelle 636h2 du périmètre du site d'activité économique n° SAE/LS80 dit "Ateliers Cabay-Jouret";

Considérant que, par requêtes introduites respectivement les 1^{er} et 5 juillet 1999, la société anonyme CAISSE HYPOTHECAIRE ANVERSOISE, en abrégé "ANHYP", et la société coopérative INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT

ECONOMIQUE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION DE MONS-BORINAGE-CENTRE, en abrégé "IDEA", demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la requérante décrit comme suit le préjudice que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" La S.A. JUBILE INVEST est actuellement débitrice de la S.A. ANHYP.

Cette créance est importante et il est évident que si l'expropriation du site devait être poursuivie selon les modalités contestées, il s'ensuivrait inévitablement la perte de la garantie principale de la société ANHYP et par conséquent, virtuellement, la S.A. JUBILE INVEST serait en faillite.

Ce préjudice grave, difficilement réparable, conduit inévitablement à justifier la suspension de l'exécution de l'arrêté d'expropriation";

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

Considérant que, pour que la seconde condition de l'article 17, § 2, soit remplie, la demande de suspension doit démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles en regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie;

Considérant qu'en vertu de l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la S.A. JUBILE INVEST limite l'exposé du préjudice à une affirmation générale qui n'est étayée par aucun fait concret ni illustrée par aucun document probant;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme CAISSE HYPOTHECAIRE ANVERSOISE, en abrégé "ANHYP", et la société coopérative INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION DE MONS-BORINAGE-CENTRE, en abrégé "IDEA", dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme CAISSE HYPOTHECAIRE ANVERSOISE et par la société coopérative INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION DE MONS-BORINAGE-CENTRE, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge de chacune de ces dernières à concurrence de 5.000 francs.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quinze septembre 1900 nonante-neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.