CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 168.730 du 9 mars 2007

A.175.328/XIII-4238

En cause : 1. **la Société anonyme GERY INTERNATIONAL,**

2. **la Société anonyme IMOLU,**

3. **la Société anonyme MURIMO**,

ayant toutes élu domicile chez
Me Christophe STEYAERT, avocat,
De Boeckstraat 54
1140 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Buxelles.

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

Vu la demande introduite le 28 juillet 2006 par la société anonyme GERY INTERNATIONAL, la société anonyme IMOLU et la société anonyme MURIMO, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision du Gouvernement wallon de qualifier le périmètre provisoire SAED dit «BOCH-KERAMIS» (site SAE/LS 152) défini par l'arrêté du Gouvernement wallon du 1er décembre 2005, de périmètre définitif SAR (site à réhabiliter) au sens de l'article 169, §4 du CWATUP, tel que modifié par le décret-programme relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon du 23 février 2006, qui a été communiquée à la société GERY INTERNATIONAL par correspondance recommandée de la Division de l'aménagement et de l'urbanisme - Direction de l'aménagement opérationnel, de la DGATLP, en date du 1er juin 2006";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation de la même décision;

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

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 janvier 2007 fixant l'affaire à l'audience du 1^er^ février 2007 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. VAN DAMME, loco Me Ch. STEYAERT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse,

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

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 de suspension se présentent comme suit :

1. La S.A. GERY INTERNATIONAL, la S.A. IMOLU et la S.A. MURIMO sont copropriétaires de terrains sur lesquels sont érigés des immeubles situés boulevard des Droits de l'Homme, 9 à La Louvière, cadastrés 2^ème^ division, section D, n^o^ 29g10, d'une superficie de 6 hectares 23 ares 76 centiares.

2. La S.A. GERY INTERNATIONAL a notamment pour objet, au terme de l'article 3 de ses statuts, l'industrie et le commerce sous toutes formes, en ce compris la fabrication, l'achat, la vente, l'importation, l'exportation, l'agence et la représentation, de chaussures et d'accessoires pour chaussures, d'articles de maroquinerie et de fantaisie ainsi que leurs accessoires. Elle précise qu'elle exerce l'ensemble de ses activités (importation et exportation de chaussures) boulevard des Droits de l'Homme, 9 et occupe tous les bâtiments qu'elle a acquis sauf deux parties d'entrepôt qui sont louées à la S.P.R.L. PHILNAT et à la S.P.R.L. TRANSPORT WlNCQ BENELUX, et sauf les bâtiments "02" qui sont actuellement vide d'activité.

3. La S.A. IMOLU et la S.A. MURIMO ont pour objet l'acquisition, la vente, la construction, la gestion, le lotissement et la mise en valeur de biens immobiliers, ainsi que l'acquisition par apports, de fusion, de souscription ou de toute autre manière, participations dans toutes sociétés ou entreprises, quel que soit leur objet.

4. Un arrêté ministériel du 22 décembre 1993 constate la désaffectation du site SAE/LS dit "Boch Kéramis".

5. Un arrêté ministériel du 18 juillet 1996 morcelle ce site en deux sites d'activité économique désaffectés (S.A.E.D.) le 152b dit "Boch Kéramis Est", affecté à de l'habitat, du logement et du commerce et le 152a dit "Boch Kéramis Ouest", affecté en zone industrielle.

6. En séance du 28 février 2005, le conseil communal de la ville de La Louvière considère qu'il est important de revitaliser et de rénover de façon globale cette zone qui constitue un chancre entre le centre ville, la gare et la future piscine et qu'il conviendrait pour ce faire, d'étendre le périmètre de désaffectation du SAED LS 152a en agrandissant l'emprise de la surface concernée. Il décide d'approuver l'extension du périmètre de désaffectation du S.A.E.D. LS 152a dit "Boch Kéramis Ouest" et de transmettre le dossier de demande au ministère de l'Aménagement du territoire de la Région wallonne.

7. Par courrier du 3 mars 2005 ayant pour objet "l'extension du périmètre de désaffectation du S.A.E.D. LS 152a dit «Boch Kéramis Ouest»", la ville de La Louvière fait savoir au Ministre de l'Aménagement du territoire que le site "Boch-Kéramis" situé en pleine agglomération, d'une superficie de plus de dix hectares, constitue un véritable chancre visuel, en raison de la présence de bâtiments délabrés et de surfaces inoccupées.

8. Le 1er décembre 2005, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial arrête provisoirement, sur la base des articles 167 à 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) relatifs à l'assainissement et à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés, notamment l'article 168, § 1er, tels qu'en vigueur avant le 17 juin 2004 ce qui suit :

" Il est arrêté provisoirement que le site d'activité économique no SAE/LS152 dit «Boch-Kéramis» à La Louvière, comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière, 2ème division, section D, nos 23s9, 23t9, 23g10, 23h10, 23n10, 23p10,

29e8, 32y4, 34a9, et repris au plan n° SAE/LS152 annexé au présent arrêté, est désaffecté et doit être assaini ou rénové".

9.Cet arrêté abroge également l'arrêté ministériel du 18 juillet 1996 constatant la désaffectation du site SAE/LS152a dit "Boch-Kéramis-Centre" à La Louvière, comprenant la parcelle cadastrée ou l'ayant été à La Louvière, 2ème division, section D, n° 23c10pie et le plan l'accompagnant.

10. Un second arrêté, celui-ci relatif aux sites de réhabilitation paysagère et environnementale, est pris le 1er décembre 2005 par le Ministre-Président de la Région wallonne et par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial. Le "site BOCH, partie" est repris dans la liste annexée à l'arrêté.

11. Le 11 janvier 2006, le Gouvernement wallon notifie cet arrêté en application de l'article 168 du CWATUP tel qu'en vigueur avant le 17 juin 2004 à la S.A. GERY INTERNATIONAL, à la S.A. MURIMO et à la S.A. IMOLU, propriétaires d'une partie du site d'activité économique n° SAE/LS152 dit "Boch-Kéramis", et les invite à lui faire connaître leurs observations et réclamations dans les soixante jours de la réception de la notification. Il leur signale qu'elles disposent d'un droit de recours devant le Conseil d'Etat.

12. Le 6 mars 2006, la S.A. GERY INTERNATIONAL, la S.A. IMOLU et la S.A. MURIMO introduisent une demande de suspension et un recours en annulation contre ce second arrêté du 1er décembre 2005.

13. Le 1er juin 2006, le directeur de la direction de l'aménagement opérationnel de la division de l'aménagement et de l'urbanisme de la Région wallonne adresse les courriers suivants à la S.A. GERY INTERNATIONAL, la S.A. IMOLU et la S.A. MURIMO :

" Messieurs,
Le 11 janvier 2006, je vous notifiais l*arrêté de désaffectation du 1er décembre 2005 pris en application de l*article 168, § 1er du Code de l*aménagement, tel qu*en vigueur avant le 1er janvier 2006.
Suite au décret-programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l*avenir wallon, qui produit ses effets au 1er janvier 2006 et, en particulier, son article 56, les sites d*activité économique désaffectés reconnus à la date d*entrée en vigueur de ce dernier décret ont la qualité de sites à réaménager au sens de l*article 169, § 4 nouveau.
Je vous signale que, contrairement à ce qui avait été signalé par mon collaborateur, Monsieur Emmanuel MAINIL, premier attaché, au cours de la réunion tenue le mercredi 3 mai, la Région considère que cette disposition transitoire s*applique aux sites d*activité économique désaffectés reconnus provisoirement en vertu de l*article 168, § 1er, tel qu'en vigueur avant le 1er janvier 2006.

L*arrêté du 1er décembre 2005 confère donc au site BOCH-KERAMIS la qualité de site à réaménager au sens de l*article 169, § 4 du Code.
De plus, je vous informe qu*en vertu de l*article 169, § 5, vous êtes tenu de notifier l*arrêté susmentionné à tout titulaire de droit réel, à tout locataire ou à tout occupant du bien immobilier concerné, sous peine d*être tenu pour responsable solidairement de la remise en état des lieux ordonnée par le Tribunal en application de l*article 155.
Veuillez agréer, Messieurs, l*assurance de ma considération distinguée".

Il s*agit de l*acte attaqué.

14. A la suite du rapport de l'auditeur rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure, l'arrêt n° 159.998 du 13 juin 2006 annule le second arrêté du 1er décembre 2005 relatif aux sites de réhabilitation paysagère et environnementale en tant qu'il concerne le site "Boch partie", à La Louvière.

L'arrêt se lit comme suit :

" (...);
Considérant que l'acte attaqué est notamment basé sur l'article 182, § 1er, du CWATUP, modifié par l'article 104 du décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative et entré en vigueur suite à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 juin 2005 faisant entrer en vigueur l'article 15 du décret du 1er avril 2005 relatif à l'assainissement des sites pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter; que l'alinéa 1er de cette disposition se lit comme suit :
« Le Gouvernement fixe la liste des sites d'activité économique désaffectés dont la réhabilitation est prioritaire aux niveaux paysager et environnemental. Par dérogation au chapitre 1er du titre 1er du présent livre et pour chacun de ces sites, le Gouvernement arrête qu'il est désaffecté et doit être réhabilité aux niveaux paysager et environnemental, en fixe le périmètre et peut en décréter d'utilité publique l'expropriation visée à l'article 181»;
que les mots «par dérogation au chapitre Ier du titre Ier du présent livre» de l'article 182, § 1er, du CWATUP, modifié par le décret du 27 novembre 1997, doivent être compris comme impliquant une dérogation aux règles de procédure contenues dans les articles 168 à 171 du CWATUP, (mais non pas à l'article 167) définissant les notions de «site désaffecté», d'«assainissement» et de «rénovation»;
Considérant qu'en l'espèce, le 1er décembre 2005, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial arrête provisoirement, sur la base notamment des articles 167 à 171 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatifs à l'assainissement et à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés, notamment l'article 168, § 1er, tels qu'en vigueur avant le 17 juin 2004, ce qui suit :
« le site d'activité économique n° SAE/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière, comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière, 2ème division, section D, n° 23s9, 23t9, 23g10, 23h10, 23n10, 23p10, 29e8, 32y4, 34a9, et repris au plan n° SAE/LS152 annexé au présent arrêté, est désaffecté et doit être assaini ou rénové (...)»;
que l'arrêté précise en son article 3 qu'il sera transmis aux propriétaires pour observations et réclamations; qu'il identifie sept propriétaires parmi lesquels figurent les trois requérantes; que cet arrêté est accompagné d'un plan «Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel de désaffectation du 1er décembre 2005», signé par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial uniquement;

Considérant que les trois sociétés requérantes sont, d'après les renseignements cadastraux figurant sur le plan, propriétaires d'un bien cadastré 2ème division, section D, nº 23g10, identifié comme «entrepôt», d'une contenance totale de 6 hectares 23 ares 76 centiares;
Considérant que la division de l'aménagement et de l'urbanisme de la Région wallonne notifie cet arrêté aux trois requérantes, en application de l'article 168 du CWATUP tel qu'en vigueur avant le 17 juin 2004, les invite à lui faire connaître leurs observations et réclamations dans les soixante jours de la réception de la notification, et leur signale qu'elles disposent d'un droit de recours devant le Conseil d'Etat;
Considérant que, s'agissant d'un arrêté provisoire, et, partant, d'un acte préparatoire de l'arrêté décidant la désaffectation du site et sa rénovation, cette dernière mention est erronée, le recours contre un acte préparatoire étant irrecevable;
Considérant que, le 1er décembre 2005, le Ministre-Président de la Région wallonne et le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial prennent un autre arrêté - l'arrêté attaqué - relatif aux sites de réhabilitation paysagère et environnementale, aux termes duquel, d'une part, les sites d'activité économique désaffectés visés à l'article 182, § 1er, alinéa 1er, du CWATUP figurent sur la liste annexée à l'arrêté et, d'autre part, le Gouvernement reconnaît d'intérêt régional la réhabilitation des sites visés à l'article 1er; que le «site Boch partie - La Louvière» figure sur la liste annexée à l'arrêté du 1er décembre 2005 relatif aux sites de réhabilitation paysagère et environnementale, signée par les deux ministres précités; qu'aucun plan n'est en revanche annexé à cet arrêté;
Considérant que ni l'arrêté, ni la liste qui y est annexée ne renvoie à l'autre arrêté du 1er décembre 2005 de désaffectation et de rénovation, en manière telle qu'il est impossible de déterminer avec certitude le périmètre exact couvert par le site dit «BOCH partie-La Louvière»;
Considérant que la partie adverse précise qu'en prenant l'acte attaqué, elle a pu considérer le bien des requérantes comme un site désaffecté, celui-ci ayant fait l'objet d'un arrêté de désaffectation du même jour, preuve s'il en faut, qu'elle considère que le bien des requérantes qui fait partie du site nº SAE/LS152 dit «Boch-Kéramis» est inclus dans le périmètre «site Boch, partie»;
Considérant que la particularité de l'espèce réside donc dans le fait que la partie adverse a pris le 1er décembre 2005, sur la base des articles 167 à 171 du CWATUP tels qu'en vigueur avant le 17 juin 2004, un arrêté de désaffectation du site nº SAE/LS152 dit «Boch-Kéramis» comprenant un bien dont les requérantes sont propriétaires, et qu'elle a, le même jour, pris un arrêté relatif aux sites de réhabilitation paysagère et environnementale, sur la base de l'article 182, § 1er, du CWATUP, dont fait partie le «site Boch, partie», non autrement identifié dans l'arrêté;
Considérant que s'il faut interpréter l'acte attaqué comme un arrêté par lequel la partie adverse arrête à la fois que le site économique «site Boch, partie» est désaffecté et qu'il doit être réhabilité aux niveaux paysager et environnemental, l'on peut s'interroger sur l'utilité de l'arrêté du même jour décidant sa désaffectation, sauf à démontrer que le périmètre du site désaffecté «Boch-Kéramis» visé par le premier arrêté du 1er décembre 2005 n'est pas le même que celui du site «Boch, partie-La Louvière» visé par l'autre arrêté pris à la même date;
Considérant que s'il faut en revanche interpréter l'acte attaqué comme un arrêté fixant uniquement la liste de réhabilitation paysagère et environnementale de sites déjà désaffectés en vertu d'une autre décision, et en l'espèce, en vertu de l'arrêté du 1er décembre 2005 décidant provisoirement la désaffectation du site «Boch-Kéramis», l'on peut s'interroger sur la légalité, ou à tout le moins sur le caractère prématuré de l'acte attaqué, la désaffectation du site considéré n'étant pas arrêtée définitivement;
Considérant, par ailleurs, que l'article 182, § 1er, du CWATUP dispose que lorsque le Gouvernement arrête qu'un site est désaffecté et doit être réhabilité aux niveaux paysager et environnemental, il déroge aux règles de procédure contenues dans les articles 168 à 171 du CWATUP; qu'en l'espèce, le Gouvernement a pris l'arrêté attaqué sur la base de l'article 182 du CWATUP, après avoir pris, le même jour, un

autre arrêté sur la base des articles 168 à 171 du CWATUP et donc, sans avoir dérogé aux règles de procédure contenues dans celles-ci;
Considérant qu'en toutes hypothèses, force est de constater que l'acte attaqué est basé sur l'article 182, § 1er, du CWATUP, qui prévoit notamment que le Gouvernement doit établir, outre la liste des sites à réhabiliter au niveau paysager et environnemental, le périmètre de chacun de ces sites;
Considérant que dès lors que l'acte attaqué ne fixe pas le périmètre de chacun de ces sites, et qu'il ne permet dès lors pas de déterminer avec certitude et de manière définitive s'il concerne des biens où une activité économique serait encore exercée, le premier moyen, en ce qu'il dénonce la violation de l'article 182 du CWATUP, est manifestement fondé, (...)";

Considérant que les requérantes justifient comme suit la recevabilité de leur recours, quant à la nature de l'acte attaqué :

- le courrier du 1er juin 2006 du Ministère de la Région wallonne constitue bien un acte attaquable au sens de l*article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d*Etat; il émane d*une autorité administrative et fait grief, parce qu*il constitue la décision de la partie adverse d*appliquer l*article 56 du décret du 23 février 2006 à l*arrêté provisoire de désaffectation du 1er décembre 2005 et de considérer que le site est devenu un SAR au sens de l*article 169, § 4 du CWATUP.
- l'acte attaqué énonce lui-même que cette décision constitue un changement d'attitude par rapport à la première décision du Ministère de la Région wallonne qui considérait qu*un nouvel arrêté était nécessaire pour qualifier le bien de SAR au sens de l*article 169, § 4 du CWATUP.
- c'est donc bien l*acte attaqué qui applique le régime du SAR au site. Il doit, à cet égard, être assimilé à l*arrêté du Gouvernement wallon visé à l*article 169, § 4 aux termes duquel le Gouvernement arrête définitivement le périmètre du SAR;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué n*est pas un acte susceptible de recours; que, sur un plan formel, la partie adverse observe qu*il ne s*agit pas d*un arrêté ministériel, mais simplement d*une lettre de l*administration du 1er juin 2006; que, sur le fond, la partie adverse fait valoir qu*il s*agit d*une lettre dans laquelle l*administration fait part de son point de vue aux sociétés requérantes et revient sur une position qui a été tenue lors d*une réunion du 3 mai 2006; qu'elle soutient que cette lettre du 1er juin 2006 est purement informative et que, dans la mesure où il s*agit d*une lettre interprétative du décret qui ne modifie nullement la situation juridique des requérantes, elle n*est pas un acte administratif susceptible de recours car elle ne fait pas grief aux parties requérantes; que, selon la partie adverse, cette lettre ne modifie nullement l*ordonnancement juridique mais se contente de donner la position de l*administration quant à l*interprétation qu*il y a lieu de donner au décret-programme

du 23 février 2006; qu'elle prétend que c*est par l*effet de l*article 56 du décret-programme précité que les sites d*activité économique désaffectés et reconnus à la date d*entrée en vigueur de ce décret ont la qualité de site à réaménager au sens de l*article 169, paragraphe nouveau;

Considérant que le premier moyen de la requête est pris de la violation de l*article 56 du décret du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l*avenir wallon, et des articles 167 et suivants du CWATUP; qu'il s'ensuit que l'examen de l'exception d'irrecevabilité est lié au fond;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "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 les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l*article 56 du décret du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l*avenir wallon, et des articles 167 et suivants du CWATUP; que selon elles, concernant les SAED, l*article 56 du décret du 23 février 2006 distingue deux hypothèses :

- celle des sites "reconnus" à la date d*entrée en vigueur du décret qui deviennent automatiquement des SAR;
- celle des sites où "l*instruction d*une demande de reconnaissance du périmètre est entamée" dont l*instruction "peut être poursuivie sur la base du présent décret";

qu'elles soutiennent que l'interprétation de la partie adverse pour laquelle est "reconnu" le site qui n*a fait l*objet que d*un arrêté provisoire est inexacte; qu'elles affirment que le libellé de la disposition précitée le démontre manifestement, en ce sens que si les sites reconnus sont ceux pour lesquels un périmètre définitif ou un périmètre provisoire a été reconnu, quels sont alors les sites pour lesquels "l*instruction d*une demande de reconnaissance a été entamée"?; que pour elles, seuls les sites dont un périmètre de désaffectation a été définitivement reconnu sont devenus des SAR au jour de l*entrée en vigueur du décret du 23 février 2006; que selon leur thèse, pour les sites ayant fait l*objet d*un arrêté provisoire, selon l*alinéa 2 de l*article 56, l*instruction peut être poursuivie en appliquant immédiatement les dispositions du nouveau décret, ce qui implique notamment une évaluation des incidences et une consultation préalable des propriétaires; que dès lors, selon les requérantes, en appliquant l*article 56, alinéa 1er à l*arrêté du 1er décembre 2005 ayant délimité un périmètre provisoire de SAED, la partie adverse a méconnu les dispositions visées au moyen;

Considérant que la partie adverse ne répond pas au moyen;

Considérant que l'article 56 du décret-programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon dispose comme suit :

" Tout site d'activité économique désaffecté reconnu à la date d'entrée en vigueur du présent décret a la qualité de site à réaménager au sens de l'article 169, §4, sub article 47.

L'instruction de toute demande de reconnaissance du périmètre d'un site entamée avant l'entrée en vigueur du présent décret peut être poursuivie sur la base du présent décret.

Tout site de réhabilitation paysagère et environnementale figurant sur la liste visée à l'article 182 du Code et arrêtée par le Gouvernement avant l'entrée en vigueur du présent décret a la qualité de site de réhabilitation paysagère au sens de l'article 182 du Code modifié par le présent décret".

Considérant que l'article 169 nouveau du CWATUP, ainsi qu'il a été remplacé en vertu de l'article 47 du décret-programme précité, dispose comme suit :

" §1er. Soit d'initiative, soit sur la proposition d'une commune, d'une intercommunale ayant dans son objet social l'aménagement du territoire et du logement, d'une association de communes, d'un centre public d'action sociale, d'une régie communale, de la Société wallonne du Logement et des sociétés immobilières de service public qu'elle agrée, de la Société publique d'aide à la qualité de l'environnement visée à l'article 39 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, d'un ou plusieurs propriétaires ou titulaires d'un droit réel, le Gouvernement peut arrêter qu'un site, dont il fixe le périmètre, doit être réaménagé.

(...);

§4. Dans les soixante jours de la notification visée au §2, le Gouvernement arrête définitivement le périmètre du site à réaménager.

L'arrêté est publié par mention au Moniteur belge et au Journal officiel des Communautés européennes. Il est notifié par envoi aux destinataires visés au §2 et est transcrit au bureau de conservation des hypothèques. Cet arrêté se substitue à l'arrêté visé au §1er.

§5. Dans les quinze jours de la réception de la notification visée au §4, le ou les propriétaires en donnent connaissance à tout titulaire d'un droit réel, à tout locataire ou à tout occupant du bien immobilier concerné, sous peine d'être tenus pour responsables solidairement de la remise en état des lieux ordonnée par le tribunal en application de l'article 155";

Considérant que, dès lors qu'en vertu de l'article 169, §4 nouveau du CWATUP, le Gouvernement arrête définitivement le périmètre du site à réaménager, il faut admettre que l'arrêté du gouvernement wallon visé à l'article 169, §1er, est un arrêté provisoire, quand bien même cette disposition ne le précise pas explicitement et

que la "qualité de site à réaménager au sens de l'article 169, §4" s'entend d'un site dont le périmètre a été arrêté définitivement par le Gouvernement;

Considérant que s'il est exact que c'est par l'effet de l'article 56 du décret-programme du 23 février 2006 que "les sites d'activités économiques désaffectés et reconnus à la date d'entrée en vigueur de ce décret" ont la qualité de site à réaménager au sens de l'article 169, § 4 nouveau, ledit décret ne donne pas de définition du "site reconnu à la date d'entrée en vigueur du décret-programme du 23 février 2006";

Considérant qu'en l'absence d'une disposition expresse à cet égard, un site d'activité économique désaffecté "reconnu provisoirement" à la date d'entrée en vigueur du décret précité ne peut avoir, par l'effet de celui-ci, la qualité de site à réaménager au sens de l'article 169, § 4 nouveau, soit un site dont le périmètre a été arrêté définitivement par le Gouvernement, ce qui aurait notamment pour effet de supprimer purement et simplement l'instruction non entamée d'une demande de reconnaissance du périmètre d'un site économique désaffecté à assainir ou à rénover, introduite avant l'entrée en vigueur du décret du 23 février 2006 et viderait de son sens l'article 56 du décret-programme du 23 février 2006 qui précise, en son alinéa 2, que l'instruction de toute demande de reconnaissance du périmètre d'un site entamée avant l'entrée en vigueur du présent décret peut être poursuivie sur la base du dudit décret; que si l'arrêté qui arrête provisoirement le périmètre du site économique désaffecté à assainir ou à rénover devenait par l'effet même du décret, un arrêté qui arrête définitivement le périmètre du site à réaménager, la poursuite de la procédure d'instruction entamée avant l'entrée en vigueur du décret du 23 février 2006 deviendrait inutile, le Gouvernement wallon n'étant plus amené à prendre de décision;

Considérant qu'en l'espèce, le site d'activité économique n° SAE/LS152 dit "Boch-Kéramis" à La Louvière, comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été à La Louvière, 2ème division, section D, nos 23s9, 23t9, 23g10, 23h10, 23n10, 23p10, 29e8, 32y4, 34a9 a été reconnu provisoirement comme site désaffecté devant être assaini ou rénové, en vertu de l'article 168, §1er du CWATUP, par l'arrêté du 1er décembre 2005 du Gouvernement wallon; que l'acte attaqué, du 1er juin 2006, informe les requérantes que la Région wallonne considère que l'article 56 du décret-programme du 23 février 2006 s'applique aux sites d'activité économique désaffectés reconnus provisoirement en vertu de l'article 168, §1er, tel qu'en vigueur avant le 1er janvier 2006, et partant, au site "Boch-Kéramis", et que par l'effet de cette disposition, l'arrêté provisoire du 1er décembre 2005 confère au site considéré la qualité de site à réaménager au sens de l'article 169, §4 du Code; que l'acte attaqué leur signale ensuite qu'en vertu de l'article 169, §5 du CWATUP, elles sont tenues de notifier l'arrêté du 1er décembre 2005 à tout

titulaire d'un droit réel, à tout locataire ou à tout occupant du bien immobilier concerné, sous peine d'être tenues pour responsables solidairement de la remise en état des lieux ordonnée par le tribunal en application de l'article 155;

Considérant que l'article 56 du décret-programme du 23 février 2006 n'ayant pas pour effet de "transformer" l'arrêté du 1er décembre 2005 arrêtant provisoirement le périmètre du site économique désaffecté à assainir ou à rénover en un arrêté arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager, l'acte attaqué, qui informe les requérantes que la Région wallonne considère que l'arrêté provisoire du 1er décembre 2005 devient, par l'effet du décret-programme du 23 février 2006, et sans que le Gouvernement wallon ne doive prendre de nouvelle décision, un arrêté fixant définitivement le périmètre du site à réaménager, ajoute à l'ordonnancement juridique et modifie en soi la situation des biens des requérantes; qu'il s'agit d'un acte qui fait grief aux requérantes et qui est susceptible de recours; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée et que le premier moyen est sérieux;

Considérant que les requérantes justifient le risque de préjudice grave difficilement réparable notamment comme suit :

" Les terrains visés par l*acte attaqué sont le seul siège d*exploitation de la S.A. GERY INTERNATIONAL. Les S.A. IMOLU et MURIMO, sont propriétaires de 1% des biens visés par l*acte attaqué et ont un intérêt manifeste à sa prospérité.
L*acte attaqué a plusieurs effets négatifs dont chacun est, en soi, constitutif d*un risque de préjudice grave et difficilement réparable dans le chef des requérantes.
1. Premièrement, l*acte attaqué constitue la menace d*une expropriation des biens dont les requérantes soulignent, à nouveau, qu*il est le seul siège d*exploitation de la S.A. GERY INTERNATIONAL qui n*a donc pas la possibilité de réorganiser son activité en se centrant sur d*autres bâtiments lui appartenant. En effet, l*article 181 du CWATUP dispose que « le Gouvernement peut décréter d*utilité publique l*expropriation des biens immobiliers compris premièrement dans le périmètre d*un site à réaménager visé à l*article 167 ».
La délocalisation de ses activités dans des immeubles qu*elle prendrait en location ou qu*elle acquerrait, apparaît comme économiquement intenable, compte tenu :
- des prix de la location ou de vente des hangars industriels et des bureaux dans la région (Location : 40 EUR/m2 pour les hangars et 80 EUR/m2 pour les bureaux. Achat : 890.000 EUR pour une surface de 2.160 m/2 de hangar, 296 m/2 du bureau et 100 m/2 de showroom, voir pièce IV.4),
- des surfaces dont la SA GERY INTERNATIONAL a besoin (Géry occupe plus de 33.000 m/2 de hangar et 600 m/2 de bureau. Le coût de la location d*un immeuble similaire à celui qu*elle occupe actuellement serait de 1.368.000 EUR/an, alors qu*il serait approximativement de 13.500.000 EUR si elle devait les acquérir,
- et des ses moyens financiers. La SA GERY INTERNATIONAL développe une activité économique (import et export de chaussures bon marchés) dans lequel les marges bénéficiaires sont très faibles. Le bilan 2004 déposé à la banque nationale démontre qu*elle a réalisé en 2004 un bénéfice très faible. Il est difficilement pensable dans ces conditions, alors que le marché est devenu en 2005 beaucoup plus concurrentiel depuis l*ouverture des marchés notamment à la Chine qu*elle pourrait encore pouvoir concurrencer les nouveaux arrivants si

elle devait augmenter ses marges bénéficiaires pour financer cette très coûteuse délocalisation. A ces coûts de délocalisation doivent être ajouté(s) les coûts de déménagement et ceux relatifs au remboursement du prêt qu*elle a contracté pour acquérir le site Novoboch (voir page C.18 des comptes déposés à la Banque Nationale, pièce IV.2).

Cette menace d*expropriation constitue dès lors un risque de préjudice grave et difficilement réparable pour les requérantes.

En soi, l*expropriation occasionne, dans le chef de celui qui en est victime un préjudice grave et irréparable, étant donné sa nature définitive (C.E., 2 avril 1992, 39.151). Certes, en l*espèce, l*acte attaqué n*opère pas encore l*expropriation des requérantes mais il la rend possible, voire même inéluctable, comme il sera exposé ci-dessous. Or, votre Conseil a déjà pu préciser que « l*article 17, §2, al. 1 des lois coordonnées sur le Conseil d*Etat n*exige pas qu*un préjudice grave existe déjà ou soit causé nécessairement par l*exécution de l*acte attaqué, mais seulement qu*un risque de préjudice grave résulte de cette exécution » (C.E., 23 mars 1993, 42.388, J.T., 1993, p. 536).

Tel est bien le cas en l*espèce : l*exécution de l*acte attaqué pourrait bien amener à l*expropriation des requérantes puisque celles-ci ne peuvent pas réaménager le site:

- si on admet la poursuite de l*affectation industrielle, elles n*aperçoivent pas quels travaux devraient être entrepris alors qu*elles exploitent des bâtiments qui ont été autorisés.
- Si l*objet de la désaffectation est de faire du logement sur les terrains des requérantes, elles ne peuvent pas réaliser les travaux puisqu*ils sont totalement incompatibles avec leur activité industrielle.

2. Ensuite, l*acte attaqué induit une perte de valeur des biens concernés. Certes, il est de jurisprudence constante que, en soi, la perte de valeur ne constitue pas un risque de préjudice grave et difficilement réparable. Mais, en l*espèce, ce qui constitue un préjudice grave et difficilement réparable dans le chef des requérantes, c*est l*impossibilité de constituer une garantie réelle sur les biens en faveur d*un organisme bancaire du fait de cette perte de valeur des immeubles qui est de nature à mettre en péril la viabilité de l*activité économique de la S.A. GERY INTERNATIONAL (C.E., 21 décembre 1999, 84.313, DAUM et SPRL ORTOPEDIE LUCAS).

En effet, la S.A. GERY INTERNATIONAL doit impérativement investir à bref délai pour se réorganiser, notamment suite aux accords de l*OMC (Organisation Mondiale du Commerce) qui depuis 2005 ont supprimé les quotas d*importation des chaussures modifiant significativement les caractéristiques du marché. Il est maintenant possible d*importer, sans limite, des chaussures venant de pays où leur coût de fabrication est beaucoup moindre.

Ainsi, alors que la SA GERY INTERNATIONAL bénéficiait de licence d*importation de chaussures en provenance notamment de Chine dans le cadre de l*imposition des quotas d*importation, ce qui la plaçait dans une position concurrentielle avantageuse, elle doit maintenant investir pour faire face à de nouveaux concurrents et ainsi conserver et diversifier sa clientèle.

Pour se faire, la SA GERY INTERNATIONAL doit notamment :

- investir dans la prospection de nouveaux fournisseurs et des outils de gestion de ses stocks afin de servir au mieux une clientèle de plus en plus exigeante en terme de qualité des produits et des services et notamment des délais de livraison, alors que les marges bénéficiaires sont de plus en plus réduites. II s*agit notamment d*investissements dans le domaine de la recherche et développement de nouveaux produits, de laboratoire de test des produits, d*acquisition de logiciels informatiques coûteux ainsi que des coûts de représentation élevés dans des pays lointains. Depuis deux ans, la S.A. GERY INTERNATIONAL est active en Amérique latine d*où elle importe des produits d*une gamme supérieure à ceux dont elle disposait. Un contrat d*exclusivité d*importation pour toute l*Europe est en voie de finalisation. S*il se conclut, il est évident que son exécution nécessitera des investissements complémentaires également;

- investir dans une meilleure utilisation de son espace de stockage. Les clients de la SA GERY INTERNATIONAL, qui sont essentiellement des grandes surfaces, désirent disposer de stock « tampons », afin de palier aux aléas de l*importation des chaussures provenant de pays lointains. La SA GERY INTERNATIONAL et ses clients disposent ainsi d*une marge en termes de délais de livraison qui leur permet d*être assurés de recevoir la marchandise dans les rayons à la date prévue. Ceci nécessite, dès lors, des investissements importants notamment de « racage» des hangars afin de permettre un stockage sur plusieurs étages;
- investir dans un nouveau show-room digne de la clientèle internationale de la SA GERY INTERNATIONAL et capable de présenter plus de 2000 références. La SA GERY INTERNATIONAL envisage à cet effet de réhabiliter les bâtiments désaffectés qui se trouvent sur le site. Cette réhabilitation, qui aura l*avantage de permettre la conservation du patrimoine industriel (constructions du début 20me), nécessite des fonds importants.

L*acte attaqué rend très difficile, voire impossible, ces investissements en faisant peser une double incertitude sur l*avenir de la S.A. GERY INTERNATIONAL : tout d*abord, la possibilité pour elle de rester sur son site d*exploitation qui rend difficile toute décision d*investissement pourtant indispensable à sa survie et, ensuite, la valeur de ses biens, seule garantie qu*elle peut donner à une banque qui lui accorderait un crédit.

A cet égard, la réaction de la banque DEXIA, qui dispose d*une hypothèque sur les immeubles de la SA GERY INTERNATIONAL, à la qualification des biens en tant que SAED est tout à fait significative des difficultés que cause l*acte attaqué aux requérantes. Ainsi dès qu*elle a pris connaissance, via la Région wallonne, de l*inclusion des immeubles de GERY INTERNATIONAL dans le périmètre SAED, elle a pris contact avec la SA GERY INTERNATIONAL, pour examiner avec elle les conséquences de cette mesure sur la valeur des immeubles et l*éventuel nécessité de produire de nouvelles garanties.

La possibilité de rester sur le site est pourtant fondamentale pour la survie de l*entreprise. Les requérantes ont exposé ci-dessus les raisons pour lesquelles la surface de leur propriété revêtait, pour elles, une importance capitale. Il n*existe pas de localisation alternative où les requérantes retrouveraient un espace de stockage suffisant pour abriter leurs activités actuelles à un coût supportable et pouvoir envisager le développement de nouvelles activités. La SA GERY INTERNATIONAL a mis plus de trente ans à trouver ce siège d*exploitation qui correspond idéalement à ces besoins. Réimplanter l*entreprise ailleurs d*une part serait économiquement intenable (voir ci-dessus), et d*autre part imposerait forcément une réduction des surfaces de stockage avec comme conséquences une perte importante de productivité qui grèverait immédiatement leurs comptes de résultat et hypothéqueraient (ait) les possibilités de développement.

(...)";

Considérant que la partie adverse n'émet aucune observation quant à cet exposé;

Considérant qu'en l'espèce, la S.A. GERY INTERNATIONAL précise, sans être contestée quant à ce, qu'elle envisage une réorganisation de ses activités et la réhabilitation des bâtiments désaffectés qui se trouvent sur le site, ce qui nécessite des investissements; que dans une lettre adressée le 21 février 2006 à son conseil, elle interroge ce dernier sur la possibilité de réclamer un dédommagement face à une décision de désaffectation qu'elle considère comme arbitraire et non fondée et qui

l’empêche d’hypothéquer à nouveau sa propriété en vue d’obtenir des crédits pour l’extension de son activité;

Considérant qu'il y a lieu d’admettre, comme le plaide la S.A GERY INTERNATIONAL que l’effet de immédiat de l’acte attaqué fait peser sur son avenir une double incertitude, "tout d’abord, la possibilité pour elle de rester sur son site d’exploitation qui rend difficile toute décision d’investissement pourtant indispensable à sa survie et, ensuite, la valeur de ses biens, seule garantie qu’elle peut donner à une banque qui lui accorderait un crédit"; que cet effet constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable dans le chef de la S.A. GERY INTERNATIONAL dont la survie est en cause; qu’il n’est en revanche pas établi dans le chef des seconde et troisième requérantes qui ne sont propriétaires que d’une petite partie des parcelles considérées et qui n'ont pas leur siège d’exploitation sur le site litigieux,

D E C I D E :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution de la décision du Gouvernement wallon de qualifier de périmètre provisoire SAED dit "BOCH-KERAMIS" (site SAE/LS 152) défini par l’arrêté du Gouvernement wallon du 1er décembre 2005, de périmètre définitif SAR (site à réhabiliter) au sens de l’article 169, §4 du CWATUP, tel que modifié par le décret-programme relatif aux actions prioritaires pour l’avenir wallon du 23 février 2006, communiquée à la société GERY INTERNATIONAL par correspondance recommandée de la Division de l’aménagement et de l’urbanisme - direction de l’aménagement opérationnel, de la D.G.A.T.L.P., en date du 1er juin 2006.

Article2.

La demande de suspension introduite par la société anonyme IMOLU et le société anonyme MURIMO est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le neuf mars deux mille sept par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M[lle]	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

V. WIAME. Fr. DAOUT.