

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 80.678 du 7 juin 1999

A.83.100/XIII-1062

En cause : **VANECK** Daniel,
rue Emile Herman 10
6200 Bouffioulx,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 23 mars 1999 par Daniel VANECK, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports du 23 décembre 1998 constatant la désaffectation et décidant l'expropriation du site d'activité économique n° SAE/CH 85 à 88, dit "Poteries Guyaux et voisines", à Châtelet;

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

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 mai 1999 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} juin 1999 à 9.30 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 Fl. FAUCONNIER, loco Me J.-P. DEPREZ, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. Daniel VANECK déclare être propriétaire de deux garages, d'un atelier et d'un jardin situés à Bouffioulx, rue Emile Herman, 10, et cadastrés section B, n° 536 c3 (lire 536 d3) pour une contenance de 8 a 60 ca.

Il soutient qu'il y serait domicilié et qu'il y vivrait réellement.

Il affirme effectuer dans l'immeuble des travaux de transformation, tant intérieurs qu'extérieurs, afin d'y aménager un atelier au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

Le bien litigieux, qui fait partie de l'ancienne poterie "Grégoire", est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. Par un arrêté du 13 mai 1997, le Ministre régional wallon chargé de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports "arrête provisoirement" que les sites d'activité économique SAE/CH85, dits "Poteries Guyaux, Blanche d'Argent, Mousset, Guérin" à Châtelet (Bouffioulx), sont désaffectés et doivent être rénovés.

Cet arrêté se fonde sur les articles 79 à 93 et 333 à 334 de l'ancien Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), relatifs à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés, en particulier sur l'article 80.

Cet arrêté ne s'applique pas à l'ancienne poterie "Grégoire", ni à la parcelle n° 536 d3 qu'il ne vise pas.

Son préambule vise une étude menée sur les sites par IGRETEC "dans la perspective de l'inclusion de ceux-ci dans le programme Feder Objectif I Hainaut". Cette étude englobait, elle, le site de la poterie "Grégoire" et elle précisait, à ce sujet, ce qui suit :

" Superficie : +/- 25 ares.

L'activité a cessé de longue date.

Le bâtiment est partiellement occupé par une menuiserie (fabrique de palettes).

Le site est composé d'une vaste construction ancienne dominée par deux hautes cheminées menaçant de s'écrouler et d'une arrière-cour.

Etat particulièrement délabré par partie.

Par son implantation et son gabarit, ce site a un impact important sur la perception du village; il se trouve, en effet, sur le bord de la voie de chemin de fer, à une extrémité de l'espace dégagé du centre du village, articulé autour de l'avenue P. Pastur, du ruisseau d'Hanzinne, de la ligne S.N.C.B. et de la place Albert I^{er}".

3. La désaffectation du site de l'ancienne poterie "Grégoire", n'ayant pas été envisagée par l'arrêté ministériel du 13 mai 1997, n'est pas abordée dans les avis de la commission régionale d'aménagement du territoire du 27 juin 1997, de la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement du même jour, de la direction générale de l'économie et de l'emploi du 26 août 1997 et du conseil communal de la ville de Châtelet du 8 septembre 1997.

4. Par un arrêté du 2 avril 1998, le Gouvernement wallon dresse la liste des sites d'activité économique désaffectés visés à l'article 182, § 1^{er}, du CWATUP, modifié par le décret du 27 novembre 1997, et il en reconnaît l'intérêt régional.

Le site des "Poteries Guyaux et voisines" est repris dans la liste.

L'arrêté du 2 avril 1998 est modifié par les arrêtés des 16 juillet 1998 et 11 février 1999, sur des points étrangers au site litigieux.

5. Le 9 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet demande au Ministre de l'Aménagement du territoire d'étendre le site à désaffecter (parcelle n° 287 a2); cette demande ne concerne pas la parcelle n° 536 d3.

6. Le 23 décembre 1998, le Ministre régional wallon chargé de l'Aménagement du territoire, de

l'Équipement et des Transports décide la désaffectation du site ainsi que l'expropriation des parcelles qui le composent.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" 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/CH 85 à 88, dit Poteries Guyaux et voisines, sis à Châtelet;

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 1988 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 d'activités de différentes poteries :

- les poteries «Blanche d'Argent»;
- les poteries «Guérin»;
- les poteries «Mousset»;
- les poteries «Grégoire»;

Considérant qu'il est désaffecté depuis plus de 10 ans;

Considérant que des baux échus, des offres d'achat ou de location adressées aux propriétaires 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 ou non bâti, notamment la présence de nombreux vestiges d'activité industrielle révolue en ruines, altérant le charme et le cachet caractéristiques du centre de Bouffioulx;

Considérant que la présence de bâtiments industriels délabrés au centre du village déprécie l'image du quartier;

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

Considérant que son état physique est contraire au bon aménagement du centre de Bouffioulx;

Considérant que l'état perceptible du site suggère l'abandon et le délabrement et lui confère le caractère répulsif des chancres industriels;

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;

Considérant que les parcelles 302 r4 et la partie de parcelle 272 n reprises au plan intitulé plan n° SAE/CH 85 à 88 dit «Poteries Guyaux et voisines» sis à Châtelet annexé au présent arrêté ne sont que partiellement nettoyées de leur passé industriel et que les travaux réalisés il y a quelques années ont laissé le site dans un état chaotique;

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/CH 85 à 88 dit «Poteries Guyaux et voisines» à Châtelet comprenant les parcelles cadastrées ou l'ayant été au,

Châtelet 4^e div. section administrative de Bouffioulx; section A 2^e feuille, 272n, 296z, 296y, 302 r4, 302 p4; section B 3^e feuille, 536 d3;

repris au plan intitulé plan n° SAE/CH 85 à 88 dit «Poteries Guyaux et voisines» sis à Châtelet, 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 à (la ville de Châtelet et aux propriétaires ainsi qu'à toute personne titulaire d'une inscription hypothécaire grevant un immeuble compris dans le site).

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".

L'arrêté attaqué est notifié à Daniel VANECK par une lettre qui a été soumise à la formalité de la recommandation à la poste le 25 janvier 1999;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de "l'excès de pouvoir et plus précisément de l'illégalité des motifs sous-tendant la décision attaquée.

En ce qu'une jurisprudence fermement établie exige de tout acte administratif qu'il repose sur des motifs exacts, pertinents et admissibles.

Qu'une décision d'expropriation doit, de plus, être expressément motivée et doit aussi justifier de l'extrême urgence.

Que l'autorité administrative doit en effet invoquer des motifs suffisamment sérieux pour justifier la perte dans le chef du propriétaire du droit de jouir de son immeuble et d'en disposer de la manière la plus absolue au sens de l'article 544 du Code civil.

Que tel n'est pas le cas en l'espèce.

Que les motifs énumérés par l'autorité administrative ne peuvent être retenus tant en ce qui concerne la justification de l'expropriation et de son utilité publique que celle de l'extrême urgence.

Que l'existence de clauses de style est, par ailleurs, insuffisante.

Que, d'une part, l'autorité expropriante ne démontre pas au vu de données techniques, concrètes et précises qu'une prise de possession immédiate du bien est indispensable.

Que, d'autre part, sa motivation de l'expropriation et de son utilité publique ne répond, en aucun cas, aux critères de pertinence, d'exactitude et d'admissibilité requis.

Que l'immeuble du requérante est en voie de rénovation tant dans son aspect intérieur qu'extérieur.

Que sa cheminée a déjà été abaissée et consolidée.

Qu'il ne présente donc pas, même en l'état actuel de la cause, de caractère de délabrement susceptible de constituer une nuisance relativement à sa bonne intégration dans l'environnement local.

Qu'il est ainsi erroné de prétendre qu'il est une cause de nuisances et doit faire dès lors l'objet de travaux d'assainissement alors que ces travaux ont déjà été réalisés par le requérant, à ses entiers frais.

Que le requérant continue à aménager son bâtiment, dont notamment, à l'étage, des logements.

Qu'il s'agit bien là d'une fin d'utilité publique tout comme la mise en place du rez-de-chaussée d'une activité d'indépendant via l'aménagement d'un atelier pour la réalisation de travaux de construction ou de réparation.

Que (de) telles circonstances prouvent également à suffisance que le caractère de désaffectation invoqué par l'autorité administrative fait totalement défaut.

Que le requérant est domicilié en son immeuble.

Qu'il y vit.

Qu'il y a dès lors lieu d'annuler l'arrêté ministériel attaqué pour excès de pouvoir dont une illégalité des motifs invoqués";

Considérant que l'article 181, alinéa 1^{er}, du nouveau CWATUP autorise le Gouvernement à décréter d'utilité publique l'expropriation de biens immobiliers compris dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté; que l'article 182, § 1^{er}, du même code renvoie expressément à l'article 181;

Considérant que l'article 2 de l'arrêté attaqué fait application de cette disposition en décidant d'exproprier une série de biens immobiliers que son article 1^{er} inscrit dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté; que l'inclusion d'un bien dans ce périmètre constitue donc le motif justifiant l'expropriation d'utilité publique; qu'il s'ensuit qu'en tant qu'il conteste le

recours à la procédure d'expropriation d'extrême urgence, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, par ailleurs, que le requérant conteste que son immeuble soit délabré, qu'il serait une cause de nuisances et qu'il serait donc désaffecté;

Considérant que l'article 182, § 1^{er}, du CWATUP, modifié par le décret du 27 novembre 1997, dont l'arrêté attaqué fait application, est rédigé comme suit :

" § 1^{er}. Le Gouvernement peut reconnaître d'intérêt régional l'assainissement de sites d'activité économique désaffectés dont il fixe la liste.

Par dérogation au chapitre I^{er} du titre I^{er} du présent livre et pour chacun de ces sites, le Gouvernement arrête qu'il est désaffecté et doit être assaini, en fixe le périmètre, en décrète d'utilité publique l'expropriation visée à l'article 181 et prend à sa charge son acquisition et les travaux d'assainissement qui comprennent :

1. la démolition de tout ou partie des constructions, y compris celles qui se trouvent en sous-sol;
2. les mouvements de terres nécessités par l'opération, y compris les apports ou l'évacuation de terres;
3. l'évacuation des produits, matériaux, matériel et débris abandonnés ou provenant des démolitions;
4. les semis, plantations et boisements";

Considérant qu'en vertu de l'article 167.1 du nouveau CWATUP, il faut entendre par "site désaffecté" : "un ensemble de biens, principalement des immeubles bâtis ou non bâtis, qui ont été le siège d'une activité économique et dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement du site"; qu'ainsi un site désaffecté est, à titre principal, un ensemble de biens qui ont été le siège d'une activité économique et qui, dans leur majorité, ne le sont dès lors plus;

Considérant, toutefois, que l'article 167.1, alinéa 4, du nouveau CWATUP énonce ce qui suit :

" Ce périmètre peut également comprendre :

- a. des immeubles ou parties d'immeubles encore affectés à une activité économique à condition que la rénovation permette la poursuite de cette activité;
- b. des immeubles ou parties d'immeubles, sièges d'une activité économique mais occupés à titre précaire;
- c. des immeubles ou parties d'immeubles qui ont une affectation autre qu'économique mais dont la disposition est nécessaire au bon aménagement du site, et ce, à condition que la nécessité de disposer de ces biens soit établie par un rapport justificatif dont le contenu est précisé par le Gouvernement";

Considérant que, en l'espèce, l'arrêté attaqué invoque les motifs suivants :

- a) Le site est désaffecté depuis plus de dix ans.

Le préambule ajoute que "des baux échus, des offres d'achat ou de location adressées aux propriétaires et des demandes de permis d'exploiter en cours ou futures n'infirmement pas le caractère actuellement désaffecté du bien".

- b) La présence de bâtiments industriels délabrés au centre du village est contraire au bon aménagement de celui-ci.

Ces motifs trouvent, en ce qui concerne l'ancienne poterie "Grégoire", un appui dans l'étude réalisée par IGRETEC qui signale que l'activité a cessé de longue date et que le site est particulièrement délabré par partie; l'étude mentionne certes la présence d'une menuiserie qui n'est cependant pas invoquée par le moyen;

Considérant que le requérant conteste à la fois que le bâtiment soit désaffecté puisqu'il y est domicilié et qu'il y vit et que ce bâtiment soit délabré puisque des

travaux de transformation et d'aménagement seraient en cours;

Considérant que des pièces produites par le requérant, il ressort qu'il n'a déclaré à l'administration communale de Châtelet son transfert de résidence dans cette commune que le 23 février 1999, soit postérieurement à l'acte attaqué, que, toutefois, il a installé sa résidence de fait dans son atelier dès janvier 1998, moment où sa femme et lui se sont séparés, ainsi qu'il appert d'une déclaration de plusieurs témoins, et qu'il a aménagé en logement l'immeuble litigieux comme le révèlent les photos déposées au dossier; que, à défaut de pièces contraires dans le dossier administratif, il y a lieu de conclure que le moyen est sérieux;

Considérant que le préjudice grave et difficilement réparable allégué par le requérant, à savoir que le bâtiment litigieux constitue son habitation qui serait démolie à défaut de suspension, est réel,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne du 23 décembre 1998 désaffectant et décidant l'expropriation du site d'activité économique n° SAE/CH 85 à 88, dit "Poteries Guyaux et voisines", à Châtelet en ce qui concerne la parcelle sise à Châtelet, 4^e division, section administrative de Bouffioulx, section B, 3^e feuille, 536 d3.

Article 2.

Le présent arrêt sera publié par extrait au Moniteur belge dans les mêmes formes que l'arrêté dont l'exécution est partiellement suspendue.

Article 3.

Mention de l'article 1^{er} du dispositif du présent arrêt sera faite en marge de la transcription de l'arrêté du Ministre régional wallon du 23 décembre 1998 au bureau de la Conservation des hypothèques à Namur.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.