

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 80.677 du 7 juin 1999

A.83.058/XIII-1055

En cause : 1. **ROISIN** Philippe,
 rue Battant 118
 5620 Florennes,
 2. **STOUFFS** Brigitte,
 rue Battant 118
 5620 Florennes,
 3. **la Société anonyme BUS PROPHILS**,
 rue du Marais 10
 6200 Châtelet,

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,

Vu la requête introduite le 19 mars 1999 par
Philippe ROISIN, Brigitte STOUFFS et la société anonyme
BUS PROPHILS qui demandent l'annulation de l'arrêté du
Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement
et des Transports du 23 décembre 1998 constatant la

désaffectation et décidant l'expropriation du site d'activité économique SAE/CH 85 à 88, dit "Poteries Guyaux et voisines", à Châtelet;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

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, rédigé sur la base des articles 93 et 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 17 mai 1999 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 1^{er} juin 1999 à 9.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. FAUCONNIER, avocat, comparaissant pour les requérants 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. Les époux Philippe ROISIN et Brigitte STOUFFS sont propriétaires d'un terrain ainsi que d'un bâtiment industriel sis à Châtelet, 10, cadastré section A, n° 296y; il s'agit d'une ancienne poterie faisant partie de la poterie "Guérin".

Le 21 octobre 1992, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet accorde à Philippe ROISIN l'autorisation d'y exploiter un atelier d'entretien et de réparation de véhicules automoteurs pour une période de vingt ans.

Le 5 janvier 1998, les propriétaires donnent le bien en location à la société anonyme BUS PROPHILS en vue de l'exercice de l'activité professionnelle de "conception - fabrication - entretien - réparation - location véhicules promotionnels et cinéma ou divers".

Ce bien 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/CH 85 dits "Poteries Guyaux, Blanche d'Argent, Mousset, Guérin" à Châtelet (Bouffioulx), comprenant notamment la parcelle cadastrée 296y, sont désaffectés et doivent être rénovés.

Cet arrêté se fonde sur les articles 79 à 93 et 333 à 344 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.

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".

Il est notifié le 13 juin 1997 aux époux ROISIN-STOUFFS.

3. Le 18 juin 1997, Philippe ROISIN écrit au Ministère de la Région wallonne que le bâtiment dont il est propriétaire lui sert de local professionnel pour son activité, à savoir la restauration et la vente ou la location de bus et de camions anciens.

4. Le 27 juin 1997, la commission régionale d'aménagement du territoire communique un avis favorable concernant l'assainissement du site.

5. Le même jour, la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement fait savoir qu'elle n'a pas de remarque à émettre au sujet du projet de rénovation du site.

6. Le 26 août 1997, la direction générale de l'économie et de l'emploi signale à son tour ne pas avoir d'objection en ce qui concerne le bien-fondé d'une opération de désaffectation et de rénovation. L'avis contient le passage suivant :

" Les bâtiments inoccupés de la poterie Guérin sont encore en assez bon état. L'ancienne usine se démarque surtout par son gabarit dominant".

7. En sa séance du 8 septembre 1997, le conseil communal de Châtelet donne un avis motivé favorable à la désaffectation du site.

8. 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", comprenant la poterie "Guérin", 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.

9. 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).

10. 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 du 23 décembre 1998 est publié au Moniteur belge du 3 février 1999.

Il est notifié aux époux ROISIN-STOUFFS par une lettre du 25 janvier 1999;

Considérant, d'office, que la troisième partie requérante n'établit pas - et n'affirme d'ailleurs pas - que l'organe compétent de la société anonyme aurait décidé, dans le délai de recours contentieux, de saisir le Conseil d'Etat d'une demande de suspension et d'un recours en annulation; que, dès lors, la requête en annulation est, en ce qui la concerne, manifestement irrecevable au sens de l'article 93 du règlement général de procédure;

Considérant que les requérants prennent 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 du recours à la procédure d'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.

Qu'une même justification doit également être invoquée à l'égard du locataire de l'immeuble à exproprier.

Qu'en l'espèce, l'autorité administrative n'a toutefois pas répondu à une telle motivation.

Que les motifs énumérés 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 la présence de clauses de style est certes 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 pas aux critères de pertinence, d'exactitude et d'admissibilité requis.

Qu'elle justifie sa décision en invoquant la désaffectation et le délabrement du site SAE/CH 85 à 88 et donc du bâtiment appartenant aux deux premiers requérants.

Que de tels critères ne peuvent, à l'évidence, être retenus en l'espèce.

Que l'immeuble litigieux abrite une P.M.E. créée en 1987 et en pleine expansion.

Que l'originalité de son activité fait qu'il ne doit en exister nulle autre de ce type dans la région.

Que son dernier bilan démontre que celle-ci qui emploie deux personnes depuis 1997, dont le premier requérant, est en plein développement.

Qu'il ne peut donc être question de désaffectation ou de délabrement du bâtiment alors qu'une société le fait revivre.

Le développement d'une activité dans une zone sinistrée répond, de plus, à une fin d'utilité publique.

Que deux emplois ont déjà été créés en 1997 et 1998 par la S.A. BUS PROPHILS et d'autres pourront encore l'être ...

Que l'autorité administrative ne peut donc prendre la décision de détruire un bâtiment dont le loyer peu élevé et la disposition toute particulière sont les conditions de rentabilité et de viabilité d'une petite société.

Qu'il est également erroné de qualifier l'immeuble litigieux de ruine ou encore de nuisance dépréciant l'image du quartier alors qu'il est synonyme de vie et d'activité économique !

Que les requérants disposent à ce sujet d'un permis d'exploitation en bonne et due forme, délivré par le collège échevinal de la ville de Châtelet.

Que l'administration des finances adressa également aux deux premiers requérants un avertissement-extrait de rôle pour l'exercice d'imposition 1998 évaluant le précompte immobilier dudit immeuble à la somme de 42.038 F, ce qui prouve qu'il n'a jamais été considéré comme une ruine.

Qu'il y a lieu de considérer qu'en développant une activité dans le site, la S.A. BUS PROPHILS ainsi que Monsieur ROISIN et son épouse ont par leurs propres moyens et à leurs frais, entamé son renouveau économique.

Qu'au vu de ces circonstances, l'arrêté ministériel du 23/12/1998 doit être annulé pour excès de pouvoir et plus précisément pour l'illégalité de ses motifs";

Considérant que l'article 181, alinéa 2, du nouveau CWATUP prévoit le recours à la procédure d'expropriation d'extrême urgence; que le préambule de l'arrêté attaqué expose pourquoi la prise de possession immédiate du site est indispensable; 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 fondé;

Considérant, quant à la désaffectation du site, que l'assainissement du site désaffecté des "Poteries Guyaux et voisines" ayant déjà été déclaré d'intérêt régional par l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 1998, c'est la détermination du périmètre de ce site qui constitue l'objet spécifique de l'arrêté attaqué, outre la décision d'exproprier; que c'est donc essentiellement la légalité de la détermination de ce périmètre qui doit être examinée présentement;

Considérant que l'article 182, § 1^{er}, du CWATUP, modifié par le décret du 27 novembre 1997, dont l'arrêté attaqué a fait application, dispose 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 que les mots "par dérogation au chapitre I^{er} du titre I^{er} du présent livre" doivent être compris comme impliquant une dérogation aux règles de procédure contenues dans les articles 168 à 171 du CWATUP, définissant les notions de "site désaffecté", d'"assainissement" et de "rénovation";

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 qu'il résulte toutefois de l'article 167.1, alinéa 4, du nouveau CWATUP que le périmètre du site peut, par exception et à certaines conditions, inclure des biens qui sont toujours le siège d'une activité économique et des biens qui ont une affectation autre qu'économique ainsi qu'il ressort du texte suivant de la disposition :

" 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 qu'en l'espèce, l'entrepôt qui appartient aux deux premiers requérants est toujours le siège d'une activité économique qui est couverte par un permis d'exploiter délivré le 21 octobre 1992 pour une période de vingt ans; que, dans sa lettre du 18 juin 1997, le premier requérant avait pourtant attiré l'attention de la partie adverse sur l'existence de cette activité économique, en faisant remarquer que l'immeuble abrite une activité de restauration, de vente et de location d'autobus et de camions anciens;

Considérant que l'énonciation contenue dans le préambule de l'arrêté attaqué, selon laquelle "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'infirment pas le caractère actuellement désaffecté du bien", ne correspond pas à la situation des requérants qui peuvent se prévaloir d'un permis d'exploiter en cours de validité et qui sont liés par un contrat de bail qui expire le 4 janvier 2012; que ce motif est donc inexact en ce qui concerne les requérants puisque leur immeuble ne peut pas être considéré comme étant "désaffecté";

Considérant, certes, que le périmètre du site peut comprendre des immeubles qui sont encore affectés à une activité économique; que toutefois aucune pièce du dossier administratif ne fait apparaître que la partie adverse ait examiné si pouvait être remplie la condition que la rénovation permette la poursuite de cette activité; qu'au contraire, l'article 2 de l'arrêté attaqué décide d'exproprier le site pour cause d'utilité publique; que l'étude réalisée par IGRETEC prévoit d'affecter la portion principale de l'ancienne poterie "Guérin" à une fonction d'habitat ou à l'installation d'un musée de la poterie; que ces circonstances paraissent difficilement compatibles avec la poursuite de l'activité économique existante; qu'il s'ensuit que le moyen unique est, dans cette mesure, manifestement bien fondé au sens de l'article 94 du règlement général de procédure;

Considérant que, eu égard à l'annulation de l'acte attaqué, résultant du bien-fondé du moyen, il n'y a plus lieu d'examiner la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée en tant qu'elle est introduite par la société anonyme BUS PROPHILS.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne du 23 décembre 1998 en tant qu'il décide la désaffectation et l'assainissement du site d'activité économique n° SAE/CH 88 à 85, dit "Poteries Guyaux et voisines", à Châtelet comprenant la parcelle cadastrée Châtelet 4^e division, section administrative de Bouffioulx, section A, 2^e feuille, n° 296y.

Article 3.

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

Article 4.

Mention de l'article 2 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 5.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 6.

Les dépens, liquidés à la somme de 21.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 14.000 francs et à charge de la troisième requérante à concurrence de 7.000 francs.

Les dépens relatifs à l'inscription visée à l'article 4 du présent arrêt sont également mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, 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