

- 7 NOV. 2011

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

ARRET

n° 216.028 du 26 octobre 2011

A. 201.077/XIII-5941

En cause :           1. **la Société anonyme SOTRIM,**  
                          2. **la Société anonyme SOCIETE GENERALE  
                          PRIVATE BANKING,**

ayant toutes deux élu domicile chez  
Me Nathalie DEMARQUE, avocat,  
rue de la Citadelle 57  
7500 Tournai,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 12 juillet 2011 par les sociétés anonymes (S.A.) SOTRIM et SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté ministériel du 21.04.2011 arrêtant définitivement en son article 1<sup>er</sup> le périmètre du site à réaménager SAR/TLP219 dit «Quincaillerie Bridou» à Tournai suivant le plan n° SAR/TLP219 annexé au présent arrêté et comprend la parcelle cadastrée ou l'ayant été à Tournai, 1<sup>ère</sup> division, section F n° 121 p pie et en son article 3, faisant interdiction au propriétaire d'aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du gouvernement";

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

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 22 septembre 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 24 octobre 2011 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DEMARQUE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. SOTRIM est propriétaire d'un bien immobilier à Tournai cadastré 1<sup>ère</sup> division, section F, n° 121p d'une contenance totale de 8 ares et 51 centiares.

2. Par un contrat de bail daté du 25 mars 2010, la S.A. SOTRIM donne en location à la S.A. SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING l'immeuble sis sur la parcelle n° 121m et étend le contrat de bail par un avenant du 24 avril 2010 à la parcelle n° 121p qui sert de parking.

3. Par une délibération du 13 août 2009, le collège communal de Tournai sollicite du Gouvernement wallon la reconnaissance d'un périmètre de site à réaménager (SAR) "couvrant une partie (sur une superficie évaluée à environ 660 m<sup>2</sup>) située en zone arrière du bien immobilier cadastré, ou l'ayant été, Tournai 1<sup>ère</sup> division, section F n° 121, indice P (F 121p), d'une contenance totale de 8 ares 51 ca".

4. Le bien est situé en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique, au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981. Il est également situé au cœur d'un îlot faisant, pour partie, l'objet d'une opération de revitalisation urbaine dite de "l'îlot Palace".

La partie concernée par le SAR est constituée d'une part, d'anciens hangars situés à l'arrière de l'immeuble loué à la banque et qui sont réservés aux véhicules du personnel et des clients de celle-ci, et d'autre part d'un immeuble de style Louis XIV à l'abandon.

5. Le 30 novembre 2009, la Direction de l'aménagement opérationnel de la DGO4 - Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie - sollicite l'avis du conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) et de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) quant à la possibilité d'exonérer le futur périmètre de l'établissement d'un rapport sur les incidences environnementales en application de l'article 168 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

6. Par un courrier du 7 décembre 2009, le CWEDD informe qu'il ne remettra pas d'avis sur la demande au vu de sa charge de travail. En sa délibération du 17 décembre 2009, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable à l'unanimité sur la demande.

7. Le 19 janvier 2010, la Direction de l'aménagement opérationnel de la DGO4 demande à l'Inspecteur principal de l'Enregistrement de Tournai de lui fournir les renseignements nécessaires afin de transcrire dans le registre de la Conservation des Hypothèques et notifier aux personnes concernées les arrêtés provisoire et définitif de reconnaissance qui seront pris pour le site.

8. Par un arrêté ministériel du 2 février 2011, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité arrête provisoirement le périmètre du SAR/TLP219 dit "Quincaillerie BRIDOU" à Tournai.

9. Le 11 février 2011, en application de l'article 169 du CWATUPE, la Direction de l'aménagement opérationnel notifie l'arrêté au collège communal et à la S.A. SOTRIM. Pour cette dernière, le pli est envoyé à l'adresse "Grand Rue 21 à 7743 PECQ".

10. Une enquête publique est organisée par le collège communal du 18 février au 7 mars 2011. Aucune réclamation n'est déposée.

11. Le 21 février 2011, le Gouvernement wallon informe la ville de Tournai de sa décision de lui allouer une subvention de 411.000 euros pour réaliser le réaménagement du site.

12. Le 3 mars 2011, la Direction générale opérationnelle de l'économie, de l'emploi et de la recherche émet un avis favorable.

13. Le 16 mars 2011, la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) émet un avis favorable.

14. Par un arrêté ministériel du 21 avril 2011, le périmètre du SAR/TLP219 dit "Quincaillerie BRIDOU" est définitivement arrêté. Il s'agit de l'acte attaqué.

15. L'arrêté ministériel litigieux est notifié une première fois, le 6 mai 2011, à la S.A. SOTRIM à l'adresse Grand'Rue 21 à 7743 Pecq. L'arrêté est notifié une seconde fois à la S.A. SOTRIM, par courrier du 12 mai 2011, à l'adresse rue As Poids 103 à 7500 Tournai;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure en ce qu'il estime que l'affaire peut être tranchée au terme de débats succincts, le premier moyen étant fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation du principe de bonne administration, des articles 167 à 171 du CWATUPE et notamment de l'article 169, §§ 2, 3 et 4, du CWATUPE, de la violation des formalités de procédure administratives substantielles ou prescrites à peine de nullité, étant la notification au propriétaire de la parcelle visée par le périmètre SAR prévu par l'article 169, § 3, du CWATUPE et le respect du délai entre l'arrêté ministériel provisoire et l'arrêté définitif, la violation du principe de respect des droits de la défense et du principe du contradictoire, de la violation du principe "fraus omnia corrumpit" et de l'erreur de fait; que les requérantes considèrent que l'arrêté ministériel arrêtant provisoirement le périmètre du SAR a été notifié à l'adresse de l'ancien siège social de la première requérante en violation de l'article 169 du CWATUPE; qu'elles soutiennent également que l'avis de l'enquête publique a été affiché à l'arrière du site dans une rue sans passage - rue de l'Arbalette - de sorte qu'elles n'ont pas été averties de celle-ci; que, selon elles, la procédure prévue aux articles 167 et suivants du CWATUPE a été viciée dans son ensemble étant donné qu'à aucun moment, la première requérante n'a pu faire valoir ses droits et n'a dès lors pas pu respecter elle-même ses obligations d'information vis-à-vis de la S.A. SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING en sa qualité de locataire des places de parking sises sur la parcelle visée par le périmètre SAR et ce conformément à l'article 169, § 3, du CWATUPE; qu'elles soutiennent que le fait que l'arrêté ministériel arrêtant définitivement le périmètre a été notifié à la nouvelle adresse du siège social implique qu'il existe en réalité dans le chef de la partie

adverse une volonté de "cacher" la procédure d'élaboration du SAR; que selon elles, la partie adverse s'est rendue compte de l'erreur commise à l'occasion de la notification de l'arrêté ministériel provisoire du 2 février 2011 tout en ne prenant pas la peine de reprendre la procédure dès ce stade, et ce en violation du principe du respect des droits de la défense, du principe de bonne administration et des articles 167 et suivants du CWATUPE; qu'elles estiment donc être en droit d'invoquer le principe "fraus omnia corrumpit" et l'erreur de fait et que les conséquences de ces violations sont tout à fait importantes étant donné qu'elles doivent accepter le principe même de la délimitation du périmètre SAR qui modifie la destination de la parcelle actuellement occupée par les parkings donnés en location à la seconde requérante et servant à l'usage du personnel et de la clientèle de celle-ci; qu'en outre la première requérante n'a pu émettre l'avis prévu à l'article 169, § 3, alinéa 2, du CWATUPE de sorte qu'il est réputé favorable; que par ailleurs, la partie adverse n'a pas arrêté définitivement le périmètre du SAR dans les 60 jours "après l'arrêté ministériel du 2 février 2011 arrêtant provisoirement le périmètre du SAR", en violation de l'article 169, § 4, du CWATUPE;

Considérant que la partie adverse ne répond pas au moyen;

Considérant que l'article 169 du CWATUPE dispose :

" § 1<sup>er</sup>. Soit d'initiative, soit sur la proposition d'une commune, d'une intercommunale ayant dans son objet social l'aménagement du territoire ou le 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 agréée, 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.

§ 2. Le Gouvernement notifie par envoi l'arrêté visé au paragraphe 1<sup>er</sup> et le soumet pour avis, accompagné, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales :

1<sup>o</sup> au collège communal de la ou des communes du lieu où le bien immobilier est situé;

2<sup>o</sup> d'après les indications cadastrales, aux propriétaires concernés;

3<sup>o</sup> à la commission visée à l'article 5;

4<sup>o</sup> si elle existe, à la commission visée à l'article 7;

5<sup>o</sup> lorsque le périmètre est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales, au conseil wallon de l'environnement pour le développement durable;

6<sup>o</sup> à toute personne, instance ou service qu'il juge utile de consulter.

§ 3. Dans les quinze jours de la notification visée au paragraphe 2, le ou les propriétaires ont l'obligation d'informer de la notification tout titulaire d'un droit réel, tout locataire ou tout occupant du bien immobilier concerné ainsi que toute personne qu'ils auraient chargée d'exécuter des travaux sur le bien visé ou qu'ils auraient autorisée à en exécuter. La notification envoyée à tout propriétaire mentionne cette obligation.

Les destinataires de la notification visée au paragraphe 2 adressent leurs avis, par écrit, au Gouvernement dans les trente jours de la notification. A défaut, l'avis est réputé favorable.

Dans les cinq jours de la réception de la notification visée au paragraphe 2, le collège communal procède, conformément à l'article 4, à une enquête publique dont la durée est de quinze jours.

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

L'arrêté est publié par mention au Moniteur belge.

Il est notifié par envoi aux destinataires visés au paragraphe 2 et est transcrit au bureau de conservation des hypothèques. Cet arrêté se substitue à l'arrêté visé au paragraphe 1<sup>er</sup>;

Considérant qu'il n'est pas contesté que lors d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 12 mai 2004, la S.A. SOTRIM a décidé de transférer son siège social établi alors Grand'Rue 21 à Obigies vers la rue As Poids 103 à Tournai; que cette modification des statuts fut déposée au greffe du Tribunal de commerce de Tournai le 23 juin 2004 et publiée au Moniteur belge du 1<sup>er</sup> juillet 2004;

Considérant que le 2 février 2011 le Gouvernement wallon a arrêté provisoirement, sur la proposition de la ville de Tournai, le périmètre du site à réaménager SAR/TLP219 dit "Quincaillerie Bridou" à Tournai; que ledit arrêté provisoire précise en son article 3 qu'il sera notifié à la S.A. SOTRIM à Pecq, Grand'Rue 21; que l'arrêté provisoire fut notifié le 11 février 2011 à cette dernière adresse; que l'arrêté du 21 avril 2011 relatif au SAR précise en son article 2 qu'il sera notifié à la S.A. SOTRIM à Pecq, Grand'Rue 21; que la partie adverse a notifié une première fois à cette adresse le 6 mai 2011 et une seconde fois le 12 mai 2011 à l'adresse du siège actuel de la première requérante, rue As Poids 103 à Tournai;

Considérant que l'arrêté du 2 février 2011 arrêtant provisoirement le SAR n'a pas été notifié à la bonne adresse; que la première requérante n'a donc pas pu faire valoir ses observations quant au "classement" de son bien comme SAR dans les 30 jours de la notification de l'arrêté ni en informer sa locataire; qu'en application de l'article 169, § 3, du CWATUPE, son avis est en conséquence réputé favorable;

Considérant que la décision d'inclure un bien immobilier dans un SAR est une mesure grave quant à la propriété de la première requérante; que le CWATUPE prévoit l'obligation de notifier l'arrêté arrêtant provisoirement le périmètre d'un SAR en vue d'assurer le caractère contradictoire de la procédure et de permettre au propriétaire concerné de faire valoir ses observations voir de contester

l'inclusion de sa propriété au sein d'un SAR; que l'irrégularité de la notification de l'arrêté provisoire a pour effet de vicier fondamentalement la procédure;

Considérant, de plus, que le principe de bonne administration imposait à la partie adverse, lorsqu'elle s'est rendu compte de l'erreur quant à l'adresse des notifications - soit au plus tard lors de la nouvelle notification du 12 mai 2011 à l'adresse actuelle de la première requérante de l'arrêté définitif - de s'assurer de la notification régulière de l'arrêté provisoire et dans la négative de reprendre la procédure en réparant l'illégalité commise, ce qu'elle est restée en défaut de faire en l'espèce; qu'en ce qu'il invoque la violation de l'article 169 du CWATUPE, du principe de bonne administration, du principe du contradictoire et de l'erreur de fait, le moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

#### **DECIDE :**

##### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé l'arrêté du 21 avril 2011 du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/TLP219 dit "Quincaillerie Bridou" à Tournai suivant le plan n° SAR/TLP219 annexé audit arrêté et comprenant la parcelle cadastrée ou l'ayant été à Tournai, 1<sup>ère</sup> division, section F n° 121 p pie.

##### **Article 2.**

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

##### **Article 3.**

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre,  
le vingt-six octobre deux mille onze par :

M. BODART,           conseiller d'Etat, président f.f.,  
M<sup>me</sup> WIAME,           greffier.

Le Greffier,



V. WIAME.

Le Président f.f.,



S. BODART.



Pour notification à la Région wallonne, représentée par son Gouvernement  
en son domicile élu chez

Monsieur LAMBERT et Madame HENDRICKX,  
avocats  
Rue de Nieuwenhove 14A  
1180 Bruxelles

Bruxelles, le 4 novembre 2011.

Pour le Greffier en chef,



Vanessa WIAME,  
Greffier.



**Les Ministres et autorités administratives en ce qui les concerne, sont tenus de pourvoir à l'exécution du présent arrêt. Les huissiers de justice à ce requis ont à y concourir en ce qui concerne les voies de droit commun.**

Bruxelles, le 4 novembre 2011.

Pour le Greffier en chef,



Vanessa WIAME,  
Greffier.