

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.628 du 23 septembre 2010

G./A.196.051/VI-18.664

En cause : **1. SALVAGGIO** Salvatore,
2. DECOURTY Sophie,

ayant élu domicile chez
Me Gaëlle GILLARD, avocat,
rue des Augustins, n° 32,
4000 Liège,

contre :

1. le bourgmestre de la commune de Berloz,
2. la commune de Berloz,

ayant élu domicile chez
Me Marc SNOECK, avocat,
avenue Georges Brugmann, n° 403,
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 17 mars 2010 par Salvatore SALVAGGIO et Sophie DECOURTY qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté de police du bourgmestre n° 01/2010 pris le 5 janvier 2010 ordonnant aux requérants de démolir le bâtiment sis rue des combattants n° 48 à ROSOUX, dont ils sont propriétaires, dans un délai de 15 jours prenant cours à la date de la notification";

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de M^{me} VAN LAER, Auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 août 2010 convoquant les parties à comparaître le 14 septembre 2010 à 9 heures 30;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} Odile DAURMONT, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Gaëlle GILLARD, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me Michaël PILCER, loco Me Marc SNOECK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VAN LAER, 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 du recours se présentent comme suit :

Les requérants sont propriétaires d'un immeuble situé rue des Combattants, n° 48 à 4257 Rosoux depuis 2006 et qui abritait jadis une école communale. Le 13 juin 2007, ils ont obtenu un permis d'urbanisme conditionnel afin de transformer les bâtiments en deux logements unifamiliaux. Selon la note d'observations, le bourgmestre de Berloz s'est rendu sur les lieux le 3 juin 2008 à la suite d'une démarche du voisin contigu et a pris plusieurs photos du bien. Le 16 juin 2008, une partie du bâtiment s'est effondrée.

Par un courrier du 23 juin 2008, la commune de Berloz a informé les requérants que l'arrêt des travaux avait provoqué la ruine des constructions et qu'afin de garantir la salubrité et la sécurité publique, des mesures devaient être prises. Ce courrier invitait, dès lors, les requérants à une audition et soulignait qu'un arrêté de démolition complète de l'ensemble du bâtiment était envisagé. La note d'observations des parties adverses indique que :

" En l'absence de réaction de leur part, le Bourgmestre prend lui-même contact avec Monsieur Salvaggio, en novembre 2008. Suite à la situation familiale des propriétaires (en instance de séparation, selon M. Salvaggio), un délai supplémentaire leur est accordé verbalement pour remédier aux problèmes constatés".

Les requérants exposent, pour leur part, que les travaux ont été interrompus en raison d'un litige survenu avec leur compagnie d'assurances à la suite de l'effondrement du 16 juin 2008.

Le 27 juillet 2009, le voisin du bâtiment litigieux a sollicité une copie du dossier administratif en indiquant que le bâtiment s'était effondré en juin 2008 et qu'il avait des craintes pour sa maison qui se trouve à proximité.

Le 4 janvier 2010, le bourgmestre de la commune de Berloz s'est rendu sur les lieux et a établi le rapport suivant :

" Ce lundi 4 janvier 2010, m'étant rendu sur place à la maison située rue des Combattants, 48 à Rosoux, j'ai pu constater que ce bâtiment se détériorait de plus en plus, risquant de causer un danger pour les riverains et pour les utilisateurs de la voirie.
A la suite de travaux de rénovation réalisés dans une annexe en 2008, celle-ci s'était déjà subitement effondrée sous le poids des ourdis.
Cet effondrement avait entraîné avec lui une partie de la façade Nord du bâtiment principal, y provoquant une énorme brèche qui s'agrandit continuellement.
Il est à craindre que la période de gel et de dégel n'accroisse encore cette dégradation entraînant un nouvel effondrement plus dangereux encore que le précédent".

Le 5 janvier 2010, le bourgmestre de la commune de Berloz a, dès lors, pris l'arrêté de police suivant :

" Le Bourgmestre,
Vu la Nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135 §2 ;
Vu le permis d'urbanisme octroyé à Monsieur Salvaggio et Madame Decourty, demeurant rue Royer, 177 à 4101 Jemeppe, par le Collège communal en date du 13 juin 2007, pour l'aménagement de 2 logements au bien sis rue des Combattants 48 à Rosoux ;
Vu les travaux entamés puis abandonnés dès l'hiver 2007/2008;
Attendu que cet état de fait a provoqué la ruine des constructions début juin 2008; et que l'ensemble des bâtiments menace de s'effondrer;
Vu le courrier transmis à Monsieur Salvaggio et Madame Decourty par notre administration en date du 23 juin 2008, resté sans suite;
Vu la visite de Monsieur Lemache, le voisin direct, en date du 23 juillet 2009, qui craint pour lui et pour son bien;
Vu le courrier de Monsieur Lemache à l'administration, daté du 27 juillet 2009;
Vu les constatations faites sur place par le Bourgmestre;
Considérant que, en l'absence de toute intervention des propriétaires, les dangers vont empirant;
Considérant que Monsieur Salvaggio et Madame Decourty ont été appelés une nouvelle fois à réagir en date du 23 novembre 2009;
Considérant que le bâtiment est abandonné en l'état depuis plus de 2 ans à ce jour ;
Vu le rapport établi par Monsieur Jadoul, Bourgmestre, ce 4 janvier 2010, après qu'il ait à nouveau visité le bien;
Considérant qu'il ressort que l'immeuble en question doit être considéré comme étant INHABITABLE et DANGEREUX;
Considérant en outre qu'à ce stade, l'effondrement du bien entraînerait également des dangers pour les usagers du domaine public;
ARRETE
Article 1^{er} :Ordre est donné à Monsieur Salvaggio et Madame Decourty de démolir le bâtiment sis rue des Combattants 48 à Rosoux, dont ils sont propriétaires, dans un délai de 15 jours prenant cours à la date de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Si, à l'expiration du délai fixé à l'article 1^{er}, le logement désigné au même article n'a pas été démoli, il le sera par les soins de la commune, aux frais, risques et périls de ses propriétaires."

Il s'agit de l'acte attaqué dont les requérants ont reçu la notification le 3 février 2010.

Par un courrier du 4 février 2010, les requérants ont demandé qu'un délai plus important leur soit octroyé afin de pouvoir solliciter différentes entreprises de démolition. Selon les photos déposées par les parties adverses et datées du 15 avril 2010, cette démolition n'a pas encore commencé;

Considérant que ni l'acte attaqué, ni le courrier de notification daté du 5 janvier 2010 ne mentionnent l'existence des voies et modalités de recours; que même s'il fallait considérer que les requérants ont pris connaissance de l'acte attaqué lors de la première notification effectuée par le recommandé déposé à la poste le 12 janvier 2010, l'absence de l'indication des voies de recours emporte la recevabilité ratione temporis de la requête unique puisque le délai ne peut prendre cours que quatre mois après que les requérants aient pris connaissance de l'acte attaqué, soit au plus tôt le 13 janvier 2010; que par ailleurs, le courrier des requérants du 4 février 2010 ne peut être interprété comme un acquiescement à la décision attaquée, mais doit être lu comme une simple demande de prolongation de délai afin d'éviter que la commune de Berloz ne pratique d'office, à l'expiration du délai imparti par l'article 2 de l'arrêté attaqué, les travaux à leurs frais; qu'il n'emporte donc ni accord des requérants par rapport à l'acte attaqué, ni acquiescement à celui-ci; que le recours est recevable;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation du principe général du contradictoire des procédures et de l'adage "audi alteram partem" dans lequel ils exposent qu'ils n'ont pas été entendus par le bourgmestre sur les moyens concrets qu'ils souhaitent affecter à la réparation de l'immeuble et soulignent que la décision est fondée sur un rapport du bourgmestre du 4 janvier 2010 qui ne leur a pas été communiqué; qu'ils observent que l'urgence à prendre l'acte attaqué n'est nullement démontrée;

Considérant qu'en vertu de l'adage "audi alteram partem", lorsque le bourgmestre envisage d'ordonner la démolition d'un immeuble, le propriétaire doit, au préalable, être mis en mesure de faire valoir son point de vue sur les éléments de fait retenus, à moins que l'immeuble ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et qu'il s'avère, dès lors, indispensable que

l'arrêté de démolition produise immédiatement ses effets; que, sauf les cas d'urgence avérée, il n'appartient pas à l'autorité administrative de préjuger de l'utilité des explications qui pourraient lui être données; que, sauf danger imminent, le propriétaire de l'immeuble dont la démolition est envisagée doit donc pouvoir faire connaître son point de vue; qu'en l'espèce, il n'est pas contestable que les requérants n'ont pas été entendus par le bourgmestre avant l'adoption de l'acte attaqué et que celui-ci ne leur en a pas offert la possibilité; qu'il n'y a, à cet égard, nullement lieu de tenir compte de l'invitation contenue dans le courrier du 23 juin 2008 dès lors que la procédure dont faisait partie celle-ci s'est, de l'aveu même des parties adverses, clôturée par une décision accordant aux requérants un délai supplémentaire "pour remédier aux problèmes constatés", ce qui signifie que les parties adverses avaient, à l'époque, renoncé à adopter un arrêté de démolition; qu'au surplus, il faut constater que les contacts qui se sont ainsi tenus entre les requérants et les parties adverses datent de l'année 2008 et que leur ancienneté justifiait, en tout état de cause, une nouvelle audition; que par ailleurs, l'acte attaqué ne fait nullement référence à une quelconque urgence spécifique, liée à la sécurité publique, à prendre la décision sans audition des requérants; que de même, si les premiers risques d'atteinte à la sécurité publique remontent au mois de juin 2008, les parties adverses restent en défaut de démontrer concrètement une aggravation du risque au point qu'il faille prendre la mesure d'urgence et sans audition des requérants; que si sans doute l'immeuble menaçait ruine, ni l'acte attaqué, ni le dossier administratif n'établissent que cette menace était telle qu'il fallait prendre l'arrêté attaqué sans permettre au préalable aux requérants de faire valoir leur point de vue; que le troisième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté de police du bourgmestre n° 01/2010 pris le 5 janvier 2010 ordonnant à Salvatore SALVAGGIO et à Sophie DECOURTY de démolir le bâtiment sis rue des combattants n° 48 à ROSOUX, dont ils sont propriétaires, dans un délai de quinze jours prenant cours à la date de la notification.

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 deuxième partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-trois septembre deux mille dix par :

M^{me} Odile DAURMONT,
M. Vincent DURIEUX,

Président de chambre,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.