

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R Ê T**

n° 214.277 du 29 juin 2011

A. 200.904/XV-1595

En cause : **JEANTY** Raphaëlle,  
**JEANTY** SABINE,  
ayant élu domicile chez  
Me Chr. DELAIT, avocat,  
rue des Martyrs, 19  
6700 Arlon,

contre :

1. **le bourgmestre de la Ville de Chiny,**
2. **la Ville de Chiny.**

---

**LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV<sup>e</sup> CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,**

Vu la requête unique introduite par télécopie et par pli recommandé le 28 juin 2011 par Raphaëlle Jeanty et Sabine Jeanty, en ce qu'elle tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de «l'ordonnance de police prise le 23 juin 2011 par le bourgmestre de la ville de Chiny déclarant l'immeuble "Le Manoir", sis à 6810 Izel, rue de l'Aubépine, 1, inhabitable et ordonnant son évacuation», ainsi que de «la délibération du conseil communal de la ville de Chiny ratifiant l'ordonnance de police prise le 23 juin 2011 par le bourgmestre de la ville de Chiny déclarant l'immeuble "Le Manoir", sis à 6810 Izel, rue de l'Aubépine, 1, inhabitable et ordonnant son évacuation»;

Vu l'ordonnance du 29 juin 2011 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 29 juin 2011 à 15.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en ses observations, Me M. ALEXANDRE, *loco* Me Chr. DELAIT, avocat, comparaissant pour les requérantes;

Entendu, en son avis conforme, M. B. CUVELIER, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que les requérantes exposent comme suit les faits de la cause :

« Les requérantes sont propriétaires d'un immeuble sis rue de l'Aubépine, 1 à 6810 Izel.  
Un compromis de vente de l'immeuble a été signé le 18 avril 2011 [...].  
L'acte authentique doit être signé pour le 18 août 2011 au plus tard.  
Le compromis de vente prévoit que les requérantes conservent la propriété de l'immeuble jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente.  
Les requérantes sont donc, à ce jour, toujours propriétaires de l'immeuble litigieux.  
Les requérantes habitent d'ailleurs toujours dans l'immeuble litigieux.  
Cinq locataires habitent également l'immeuble.  
Un rapport a été dressé en date du 27 avril 2011 par le Service régional d'incendie de Bouillon et transmis au bourgmestre de la Ville de Chiny.  
Ce rapport n'a pas été transmis aux requérantes par les autorités communales.  
Le rapport en question a fondé la décision du bourgmestre de la Ville de Chiny de prendre l'ordonnance de police qui constitue le premier acte attaqué.  
[...]]»;

Considérant que l'ordonnance de police prise le 23 juin 2011 par le bourgmestre de la ville de Chiny, qui constitue le premier acte attaqué, est rédigée comme suit :

« [...]   
Vu l'article 135, §2, de la Nouvelle Loi Communale;  
Vu l'article 134 de la Nouvelle Loi Communale;  
Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité des rues, lieux et édifices publics;  
Considérant que cette compétence concerne également la sécurité publique des immeubles ne répondant plus aux normes d'habitabilité et/ou présentant un caractère certain de dangerosité, qu'ils soient publics ou privés;  
Considérant qu'il ressort des constatations effectuées par le Service régional d'incendie de Bouillon, daté du 27 avril 2011, que l'immeuble concerné présente un risque énorme et se trouve dans un état de dangerosité le rendant inhabitable;  
Considérant que cet état risque de mettre en péril, de manière imminente, la sécurité des occupants;  
Considérant que le moindre retard pourrait occasionner des dangers ou des dommages pour les occupants,  
Ordonne :  
Article 1<sup>er</sup>. L'immeuble «Le Manoir» sis Rue de l'Aubépine, n° 1 à Izel est déclaré inhabitable.  
Article 2. Ordre est donné à tous les occupants de l'immeuble d'évacuer les lieux dans les plus brefs délais et au plus tard pour le 30 juin 2011.  
Article 3. Interdiction est faite à Madame Raphaëlle JEANTY, propriétaire de l'immeuble, d'occuper ou de laisser occuper l'immeuble à l'avenir, à quelque titre que ce soit.  
Article 4. Ordre est donné à Madame Raphaëlle JEANTY, propriétaire de l'immeuble, d'effectuer les travaux nécessaires en vue de rendre l'immeuble habitable (mettre le bâtiment en conformité). L'arrêté d'inhabilité ne sera levé qu'après l'exécution des travaux en question.

[...]»;

Considérant que le courrier daté du 24 juin notifiant cette décision précise que celle-ci a été «soumise en urgence au Conseil communal du 23 juin 2011 et ratifiée à l'unanimité par le Conseil Communal»; que cette délibération du conseil communal constitue le second acte attaqué;

Considérant que, s'agissant du recours à la procédure d'extrême urgence, les requérantes exposent que les décisions attaquées leur ont été notifiées par un courrier du 24 juin, reçu le 27 juin; qu'en introduisant la demande de suspension le 28 juin, elles ont agi avec la diligence requise; que les décisions attaquées ordonnent à tous les occupants de l'immeuble d'évacuer les lieux au plus tard le 30 juin; que le péril que la demande de suspension tend à éviter est imminent; que celle-ci est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, «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 le quatrième moyen de la requête est pris notamment de la violation du principe «*audi alteram partem*», en ce que les requérantes n'ont pas été mises en mesure de faire valoir leur point de vue sur les mesures prises, alors que le premier acte attaqué est daté du 23 juin 2011 et se fonde sur un rapport du service régional d'incendie de Bouillon datant du 27 avril 2011, soit près de deux mois plus tôt;

Considérant que l'arrêté déclarant un immeuble inhabitable et ordonnant son évacuation constitue une mesure grave pour son propriétaire ainsi que pour ses occupants; qu'en application de la règle «*audi alteram partem*», une telle décision ne peut être adoptée sans que les intéressés aient été en mesure de faire valoir utilement leur point de vue sur les éléments de fait retenus ainsi que sur la mesure envisagée; qu'il n'en va autrement qu'en cas d'urgence; qu'en l'espèce, les requérantes affirment qu'elles n'ont pas été informées des mesures que le bourgmestre envisageait de prendre, qu'elles n'ont pas été convoquées par les autorités communales et qu'elles n'ont pas été mises en mesure de faire valoir leur point de vue sur les éléments de fait retenus; qu'elles ajoutent que le rapport du service régional d'incendie ne leur a d'ailleurs pas été transmis; que ni la motivation du premier acte attaqué ni le rapport du service régional d'incendie de Bouillon ne

contiennent le moindre élément attestant d'une urgence particulière qui aurait empêché d'entendre utilement les requérantes; qu'il y a lieu de relever que ledit rapport est établi à propos de la transformation de l'immeuble concerné, aujourd'hui occupé par sept personnes, en centre d'accueil et d'hébergement thérapeutique pour trente personnes, vraisemblablement envisagée par son nouveau propriétaire, et qu'il se prononce donc en ordre principal, non sur la situation actuelle, mais sur les modifications à apporter à ce bâtiment pour qu'il puisse accueillir trente résidents; qu'en tout état de cause, ce rapport date du 27 avril 2011, soit près de deux mois avant l'adoption des décisions attaquées, un tel délai étant en principe de nature à démentir toute urgence qui aurait empêché d'entendre les requérantes; que le quatrième moyen est sérieux;

Considérant que les requérantes exposent comme suit le préjudice qui, selon elles, risque de découler de l'exécution immédiate des actes attaqués :

« La première requérante est née le 20 juin 1929 et est donc âgée de 82 ans.  
La seconde requérante est née le 20 janvier 1935 et est donc âgée de 76 ans.  
En outre, la seconde requérante est atteinte de schizophrénie.  
Les requérantes habitent toutes deux dans l'immeuble visé par les actes attaqués.  
En vertu du compromis de vente signé le 18 avril 2011, il est prévu que les requérantes continuent à occuper, à titre gratuit, une partie de l'immeuble et ce jusqu'au 31 décembre 2011 et, ensuite, moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation, jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2012 au plus tard.  
Le premier acte attaqué impose l'obligation aux requérantes de quitter leur logement dans les plus brefs délais et au plus tard le 30 juin 2011.  
Pour rappel, les requérantes ont pris connaissance du premier acte attaqué en date du 27 juin 2011 par la réception de la lettre recommandée de la Ville de Chiny.  
Les requérantes disposent donc d'un délai maximal de 4 jours pour quitter leur maison et trouver un nouveau logement, alors que, pour rappel, un délai de près de deux mois s'est écoulé entre la transmission du rapport du Service régional d'incendie au bourgmestre de la Ville de Chiny (27 avril 2011) et la date à laquelle les actes attaqués ont été pris (23 juin 2011).  
Il est parfaitement impossible pour les requérantes de trouver un nouveau logement et d'organiser leur déménagement dans un délai aussi court.  
L'exécution immédiate des actes attaqués expose donc les requérantes, qui sont très âgées et dont l'une d'elle est atteinte d'une maladie mentale, à des troubles graves dans leurs conditions d'existence constituant un préjudice grave difficilement réparable (En ce sens, C.E., 05/11/2004, n° 137.037, du BOIS d'ENGHIEN et LEFEBVRE).  
En effet, si les actes attaqués devaient être immédiatement exécutés, les requérantes se trouveraient dès ce jeudi 30 juin sans logement»;

Considérant que l'obligation faite aux requérantes de quitter l'immeuble qu'elles habitent, sans disposer de la moindre garantie de relogement, constitue, pour elles, un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution des décisions attaquées sont remplies;

Considérant que la partie adverse n'était ni présente ni représentée à l'audience du 29 juin 2011; qu'il s'ensuit que, conformément à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension doit être ordonnée à titre provisoire et les parties convoquées dans les trois jours devant la chambre qui statuera sur la confirmation de la suspension,

## **D É C I D E :**

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

Est ordonnée la suspension provisoire de l'exécution de «l'ordonnance de police prise le 23 juin 2011 par le bourgmestre de la ville de Chiny déclarant l'immeuble "Le Manoir", sis à 6810 Izel, rue de l'Aubépine, 1, inhabitable et ordonnant son évacuation», ainsi que de «la délibération du conseil communal de la ville de Chiny ratifiant l'ordonnance de police prise le 23 juin 2011 par le bourgmestre de la ville de Chiny déclarant l'immeuble "Le Manoir", sis à 6810 Izel, rue de l'Aubépine, 1, inhabitable et ordonnant son évacuation».

### **Article 2.**

L'affaire est fixée à l'audience publique de la VI<sup>e</sup> chambre des vacations le lundi 4 juillet à 10 heures 30.

### **Article 3.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

### **Article 4.**

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

### **Article 5.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre  
siégeant en référé, le vingt-neuf juin deux mille onze, par :

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| M. I. KOVALOVSKY, | président de chambre f.f., |
| M. Fr. QUINTIN,   | greffier assumé.           |

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Le Greffier assumé, | Le Président f.f., |
|---------------------|--------------------|

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY