

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.279 du 11 juillet 2012

A. 199.558/XV-1486

En cause : **la s.a. Services & Assets Management,**

ayant élu domicile chez
Me N. VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

**1. la ville de La Louvière,
2. le bourgmestre de La Louvière,**

ayant élu domicile chez
Mes B. PÂQUES et S. LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 mars 2011 par la s.a. Services & Assets Management qui demande l'annulation de l'«arrêté du bourgmestre de La Louvière du 4 février 2011 qui lui impose, sur un bien sis boulevard des Droits de l'Homme, n° 19, à 7100 La Louvière de :

- sécuriser un chantier de démolition en y apposant un balisage conforme et enlever les éléments instables et dangereux sous huitaine, à défaut de quoi la Ville procédera à la sécurisation du périmètre aux frais de la SA SERVICES & ASSETS MANAGEMENT;
- désigner un coordinateur de chantier sous huitaine»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme N. VAN LAER, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 14 mai 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 5 juin 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. J. VANHAEVERBEEK, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me F. CULOT *loco* Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, Mme N. VAN LAER, auditeur;

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

Considérant que le bourgmestre de La Louvière a agi comme organe de la ville, de sorte que celle-ci doit être seule maintenue à la cause comme partie adverse;

Considérant qu'à la suite de la faillite de la s.a. Royal Boch Manufacture, la requérante a acquis le site de la Manufacture situé à La Louvière plus connu sous l'appellation de site «Boch Keramis»; que ce site est divisé en 4 parties distinctes :

- une partie B comprend la partie centrale de la manufacture;
- une partie D qui abrite les «Fours Bouteille» et dans laquelle l'Institut du Patrimoine wallon souhaite créer un musée de la faïence;
- des parties A et C qui sont occupées par des ateliers et bâtiments de la manufacture;

que le 1^{er} avril 2010, la requérante a obtenu un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'une partie des ateliers de la manufacture; que le 8 avril, la ville de La Louvière a acheté à la requérante les parties A, C et D du site; que l'acte de vente prévoit la condition particulière suivante :

« Le vendeur s'engage à démolir les constructions se trouvant sur les biens 1) et 2) (parcelles A et C au plan joint) et à excaver ces terrains sur une profondeur de deux mètres par rapport au rez-de-chaussée de la Manufacture, en manière telle que ces parcelles seront dégagées de tous débris et fondations, le tout évacué conformément à la législation en vigueur.

Il s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions relatives aux travaux de démolition tels qu'elles seront définies et déterminées dans le permis d'urbanisme qui sera introduit pour la démolition auprès du fonctionnaire délégué.

Les travaux de démolition de la parcelle C devront être terminés au plus tard le 30 septembre 2010, une réception des travaux de démolition, excavation et évacuation autorisera le paiement de la tranche de 5% du prix d'acquisition, comme prévu au point V.

Les travaux de démolition de la parcelle A devront être terminés au plus tard le 15 décembre 2010 avec une possibilité de prorogation, à la demande du vendeur, jusqu'au 15 janvier 2011. Une réception des travaux de démolition, excavation et évacuation autorisera le paiement de la tranche de 5% du prix d'acquisition, comme prévu au point V.

En cas de non exécution des travaux de démolition, excavation et évacuation aux échéances prévues, l'acquéreur pourra suspendre le paiement durant un délai de 6 mois à compter des dates contractuelles d'achèvement des travaux.

Si, à l'expiration des délais visés aux alinéas 3 et 4 les travaux ne sont pas terminés, l'acquéreur sera en droit, s'il le souhaite, de prendre possession des parcelles en l'état. Il fera alors réaliser la part restant des dits travaux à charge du vendeur, le coût étant augmenté de 20% pour gestion administrative et dédommagement.

Au-delà de six mois, le solde de la tranche devra être libéré, sous déduction du montant des factures qui ont été émises pour les travaux effectués à cette date, augmenté du pourcentage de 20% par référence audit montant.

Les factures non présentées au terme du délai de 6 mois ne pourront être retenues sur le prix de vente, mais devront être récupérées auprès du vendeur.

Le vendeur et l'acquéreur se réservent le droit de négocier les modalités d'un accord si les travaux sont proches de leur achèvement, permettant soit au vendeur, soit aux services de l'acquéreur, d'achever les travaux restants sans marché public si la part des travaux restants est très limitée.»;

que les travaux de démolition ont débuté en mai 2010; que par un courrier du 16 septembre, la SPAQuE, qui effectuait un chantier de réhabilitation des sols, a averti la ville de La Louvière du «caractère “sauvage” et anarchique des démolitions en cours sur les bâtiments de la Manufacture Royal Boch»; que par un courrier du 4 octobre, la ville de La Louvière a invité la requérante, d'une part, à mettre un terme à l'apport de matériaux et de gravats sur le site et, d'autre part, à lui communiquer dans les plus brefs délais un certain nombre d'informations et notamment les coordonnées du coordinateur sécurité chantier ou de l'entrepreneur si celui-ci travaille seul sur le chantier et les dispositions prises pour assurer la sécurité des impétrants et particulièrement des cabines HT présentes sur le site; qu'elle lui a adressé un nouveau courrier, le 20 octobre, dans lequel elle constatait que les travaux n'étaient pas terminés sur la parcelle C et demandait d'accélérer les travaux; que la requérante a répondu à ces courriers par un courrier électronique le 27 octobre; que le 29 novembre, le conseil de la requérante a également répondu au courrier du 4 octobre et demandé, en outre, la libération de la caution de 82.460 €, «considérant que les travaux de la parcelle C sont quasiment terminés»; que le 10 décembre, la SPAQuE a adressé à la ville de La Louvière un compte-rendu de la réunion du 7 décembre relative à l'évolution des travaux de réhabilitation du site «Boch Keramis»; qu'elle y dénonçait à nouveau la manière dont les travaux de démolition étaient réalisés et demandait une clarification quant à la poursuite et l'achèvement des travaux de démolition en cours; que le 21 décembre, la requérante a mis la ville de La Louvière en demeure de libérer la caution avant le 31 décembre, en indiquant qu'à défaut les

travaux sur la parcelle A seraient interrompus jusqu'à la libération de la caution; que le 28 décembre, le conseil de la ville de La Louvière a répondu au courrier de mise en demeure du 21 décembre en contestant, d'une part, le fait que le montant réclamé corresponde à une caution et, d'autre part, en constatant que les travaux de démolition n'étaient pas terminés; que ce courrier constatait également que les bâtiments sur la parcelle A n'étaient, en majorité, pas encore démolis et que la requérante n'avait sollicité aucune prolongation du délai; que le 18 janvier 2011, la requérante a sollicité une prolongation de huit semaines pour les travaux concernant la parcelle A; que le 24 janvier, la ville de La Louvière a accepté la demande de prorogation, mais a informé la requérante qu'elle prendrait possession, le 26 janvier, de la parcelle C et qu'elle exécuterait les travaux d'évacuation des déblais à ses frais en application de l'acte de vente du 8 avril 2010; que par un courrier du 25 janvier, le conseil de la requérante a répondu aux courriers des 28 décembre 2010 et 24 janvier 2011 en maintenant que les travaux de démolition sur la parcelle C étaient achevés à l'exclusion des derniers travaux qui ne pourraient être effectués que s'ils ne mettaient pas en péril la stabilité de la cheminée à abattre de telle sorte que la ville devait bien libérer la somme de 82.460 € sans délai; que le 1^{er} février, la SPAQuE a envoyé un nouveau courriel à la ville de La Louvière concernant «la démolition des anciens bâtiments (Zone Boch – à proximité du rond point)», dans lequel elle dénonçait, photos à l'appui, les «manquements graves en matière de sécurité sur un chantier situé en plein centre-ville à savoir entre autres : absence de signalétique de chantier (absence de pictogrammes, chantier entièrement ouvert au public). Absence de notification préalable visible sur chantier. Absence de balisage des zones de travail. Eléments instables lors de la démolition de bâtiments. Bonbonnes de gaz en plein milieu de la zone de chute des éléments de démolition ...»; que le 4 février, le bourgmestre de La Louvière a pris l'arrêté suivant :

« Le Bourgmestre,
Vu la Nouvelle Loi Communale, notamment les articles 133, al. 2 et 135, par. 2,

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 dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés,

Considérant que l'immeuble sis Boulevard des Droits de l'Homme, 19, est actuellement en cours de démolition et que les travaux réalisés sont exécutés de manière non conforme au respect de la sécurité à savoir :

- l'absence de signalétique de chantier (absence de pictogrammes, chantier entièrement ouvert au public)
- l'absence de notification préalable visible sur chantier
- l'absence de balisage des zones de travail
- la présence d'éléments instables lors de la démolition des bâtiments
- la présence de bonbonnes de gaz au milieu de la zone de chute des éléments de démolition

- l'absence de coordinateur de sécurité alors que deux entreprises interviennent sur le même chantier

Considérant que cette situation crée un risque important pour la sécurité publique, au niveau de la protection des personnes qui pourraient être atteintes par la chute de débris ou autres sources de danger,

Considérant qu'il appartient au Bourgmestre de prendre les mesures nécessaires pour remédier à ce danger pour la sécurité publique.

Vu l'urgence,

ARRÊTE :

Article 1 : Imposer à la société S.A. ASSETS MANAGEMENT dont le siège social est situé à 4000 Liège rue Winston Churchill, 413, de sécuriser le chantier en y apposant un balisage conforme et d'enlever les éléments instables et dangereux. À défaut d'exécution sous huitaine, la Ville procédera à la sécurisation du périmètre au frais de la société.

Article 2 : Imposer à la société S.A. ASSETS MANAGEMENT la désignation d'un coordinateur de chantier sous huitaine. (...));

qu'il s'agit de la décision attaquée, laquelle a été notifiée à la requérante par un courrier du 4 février;

que le 9 mars 2011, le bourgmestre de La Louvière a pris un nouvel arrêté imposant à la requérante de l'avertir, au moins dix jours à l'avance, de la date escomptée de la démolition de la structure portante du bâtiment de la manufacture à front du boulevard des Droits de l'Homme et interdisant à la requérante d'entamer ces travaux sans avoir reçu l'autorisation préalable du bourgmestre sur le calendrier prévu pour le déroulement des travaux; qu'entre-temps, la requérante a, le 14 février, cité la ville de La Louvière devant le tribunal de première instance de Mons en vue d'obtenir le paiement d'une somme de 82.460 € correspondant au solde du prix de vente de la parcelle C; que le tribunal s'est prononcé par un jugement du 23 décembre 2011;

Considérant que la partie adverse soutient que la requérante n'a pas intérêt à l'annulation de l'acte attaqué, dans la mesure où les travaux de démolition des bâtiments qui exigeaient les précautions requises sont terminés, de sorte qu'une annulation serait sans effet sur la situation de la requérante;

Considérant que la requérante réplique qu'elle a placé les barrières le 26 janvier 2011 et que le chantier était sécurisé avant l'adoption de l'acte attaqué; qu'elle considère que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse ne trouve dès lors pas son origine dans une prétendue exécution de l'acte, mais dans l'absence de fondement de celui-ci et doit dès lors être rejetée; qu'elle rappelle ensuite que le Conseil d'État a déjà jugé qu'une mesure de police administrative pouvait être de nature à jeter le discrédit sur l'ensemble des activités du destinataire de l'acte et qu'un arrêt d'annulation était de nature à réduire les effets préjudiciables de la mesure attaquée et, partant, à servir les intérêts de la requérante; qu'elle estime qu'en l'espèce,

il ressort tant de l'adoption de l'acte attaqué que de l'attitude de la ville affichée dans le cadre de la procédure introduite devant le tribunal de première instance de Mons relative à l'exécution de la convention signée entre la ville et elle, que la partie adverse tente désespérément de jeter le discrédit sur son activité et sur la manière dont elle a mené le chantier de démolition; qu'elle estime donc qu'elle conserve son intérêt à l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que l'accès du chantier au public ne constitue qu'un des manquements reprochés à la requérante par la partie adverse; que la requérante ne formule aucune dénégation quant aux autres griefs relevés dans la décision attaquée (absence de pictogrammes, absence de notification préalable visible sur chantier, absence de balisage des zones de travail, présence d'éléments instables lors de la démolition des bâtiments, présence de bonbonnes de gaz au milieu de la zone de chute des éléments de démolition et absence de coordinateur de sécurité alors que deux entreprises interviennent sur le même chantier); que contrairement à ce que fait valoir la requérante, l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse trouve dès lors bien son origine dans l'exécution de l'acte attaqué; qu'elle ne peut non plus être suivie lorsqu'elle prétend qu'«il ressort tant de l'adoption de l'acte attaqué que de l'attitude de la ville affichée dans le cadre de la procédure introduite devant le tribunal de première instance de Mons relative à l'exécution de la convention signée entre la ville et la partie requérante, que la partie adverse tente désespérément de jeter le discrédit sur l'activité de la partie requérante et sur la manière dont celle-ci a mené le chantier de démolition»; qu'en énonçant que les travaux de démolition «sont exécutés de manière non conforme au respect de la sécurité» et que cette situation «crée un risque important pour la sécurité publique, au niveau de la protection des personnes qui pourraient être atteintes par la chute de débris ou autres sources de danger», la partie adverse ne porte pas de jugement de valeur sur l'activité de la requérante, mais une appréciation sur la sécurité publique qui relève de sa compétence; que plus spécialement, en ce qui concerne la procédure que la requérante a elle-même introduite devant le tribunal de première instance de Mons relative à l'exécution de la convention signée entre la ville et elle, celui-ci a, par un jugement du 23 décembre 2011, constaté que la requérante s'était abstenue de réaliser les travaux dans le délai fixé et avait empêché, par son comportement, la ville de La Louvière d'exécuter elle-même les travaux pour en réclamer ensuite le coût au vendeur, et considéré que c'était à bon droit que cette dernière contestait l'exigibilité du paiement de ladite somme; que sur demande reconventionnelle, le tribunal, constatant que la requérante n'avait, dans le cadre de la convention qui la liait à la ville de La Louvière, pas agi de bonne foi, a de plus condamné la requérante à payer à la ville une somme de 44.770 € correspondant aux frais engagés pour évacuer une rampe d'accès, non autorisée, destinée à faciliter le travail de démolition sur la

parcelle C; que quand bien même la requérante déclare, dans son dernier mémoire, formellement contester le jugement rendu par le tribunal de première instance de Mons, contre lequel elle aurait interjeté appel, il ne ressort pas moins de ces circonstances que la «campagne de dénigrement» tant redoutée par la requérante résulte plus des initiatives qu'elle a prises à la suite de l'adoption de l'acte attaqué, que de ce dernier; qu'enfin, la partie adverse, constatant que la SPAQuE avait, par un courrier du 1^{er} mars, dénoncé de nouvelles «négligences dans la manière dont le chantier de démolition est mené» a, postérieurement à l'acte attaqué, pris le 9 mars 2011 un nouvel arrêté; que cette décision, qui porte, elle, une appréciation sur la manière dont le chantier de démolition a été mené, n'a fait l'objet d'aucun recours; qu'il résulte de tous ces éléments qu'une annulation serait donc sans effet sur la situation de la requérante; que le recours est dès lors irrecevable à défaut d'intérêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le bourgmestre de La Louvière est mis hors de cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
onze juillet deux mille douze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	J. VANHAEVERBEEK,	conseiller d'Etat,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

R. GHODS

M. LEROY