

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 223.219 du 19 avril 2013

A. 202.730/XV-1774

En cause : **1. VERBEEK** Bernard,
 2. TORDOIR Nancy,
 ayant élu domicile chez
 Me N. DUBOIS, avocat,
 rue de Bruxelles 37
 1300 Wavre,

contre :

1. la commune de Perwez,
2. le bourgmestre de la commune de Perwez,
 ayant élu domicile chez
 Me F. HAUMONT, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 décembre 2011 par Bernard Verbeek et Nancy Tordoir, qui demandent l'annulation de l'arrêté du bourgmestre de Perwez du 6 octobre 2011 déclarant l'immeuble sis chaussée de Wavre 153 à 1360 Perwez dangereux, ordonnant la démolition de l'annexe (partie non habitable) et la stabilisation de la partie habitable;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme M. VANDERHELST, auditeur adjoint au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 18 mars 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 avril 2013 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me P.-E. PÂRIS, *loco* Me N. DUBOIS avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me S. GRUBER, *loco* Me F. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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

Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Les requérants sont propriétaires d'un bien situé 2, petite rue des Communes à Thorembais-Saint-Trond, sur le territoire de Perwez. Leur terrain jouxte la propriété de Joséphine Petit, située 153, chaussée de Wavre. Au début du mois de septembre 2011, envisageant de construire une piscine sur leur bien, les requérants sollicitent l'avis du service «développement territorial» de la commune quant à la nécessité ou non d'un permis pour la réalisation de tels travaux. Par courriel du 14 septembre, le responsable de ce service indique aux requérants les cas dans lesquels aucune autorisation n'est requise pour le placement d'une piscine; il cite à cette fin les passages suivants de l'article 262 du CWATUPE:

«art. 262. Les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme:

4° tout aménagement réversible et conforme à une destination de cours et jardins qui vise: (...)

c) les piscines hors sol ou autoportantes; (...)

5° tout aménagement réalisé en zone d'habitat, en zone d'habitat à caractère rural ou en zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre ou se rapportant à un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou dûment autorisé sur la base de l'article 111 ou 112 et affectée en tout ou en partie à la résidence qui vise: (...)

b) la construction d'un étang d'une superficie qui n'excède pas 25,00 m²;

c) par propriété, la construction d'une piscine non couverte à usage privé d'une superficie maximale de 50,00 m², ainsi que tout dispositif de sécurité entourant celle-ci d'une hauteur maximale de 2,00 m, pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie, à 3,00 m au moins des limites mitoyennes et que les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief naturel du sol sur le reste de la propriété; ces piscines peuvent être couvertes par un abri

télescopique à structure légère et repliable qui en recouvre la surface, pour autant que celui-ci ne dépasse pas une hauteur de 2,00 m;».

Le même agent invite les requérants à le recontacter s'ils ne respectent pas au moins un des critères fixés par cette disposition.

Au début d'octobre, les requérants entament des travaux d'excavation en vue de la construction d'une piscine. Le 6 octobre, ils appellent les pompiers pour signaler que la grange sise sur le bien voisin, appartenant à Joséphine Petit menace de s'effondrer. Arrivés sur place à 14 h 01, les pompiers constatent que la grange menace effectivement de s'effondrer et prennent diverses mesures, dont un appel aux services de police pour sécuriser la rue. Les services de police, arrivés sur place à 14 h 20, constatent que la situation est plus grave qu'annoncée, et ils préviennent le bourgmestre f.f.. Celui-ci se rend sur place accompagné d'un architecte afin de constater les problèmes liés à la stabilité générale de l'immeuble concerné. Le jour même, il adopte trois arrêtés:

- le premier ordonne la démolition immédiate de l'annexe (partie non habitable) de l'immeuble sis 153, chaussée de Wavre à 1360 Thorembais-Saint-Trond aux frais des requérants; il s'agit de l'acte attaqué;
- le deuxième déclare inhabitable l'immeuble sis 153 chaussée de Wavre, appartenant à Joséphine Petit;
- le troisième réquisitionne la s.a. Quintelier Frères afin de procéder à la démolition de l'annexe (partie non habitable) de l'immeuble sis 153, chaussée de Wavre tout en stabilisant la partie habitable. Cette société a démoli l'immeuble le jour même.

Dans un rapport établi le 19 décembre, l'architecte relate les constatations et remarques verbales émises lors de sa visite le 6 octobre, effectuée «en urgence vu la soudaineté des faits et l'évolution constante de la situation». À ce rapport sont jointes des photographies provenant de la police et du service régional d'incendie de Jodoigne. Au vu des dégâts constatés, il estime que la situation ne laisse entrevoir que deux issues: soit attendre que l'immeuble concerné – l'annexe à l'habitation, ancienne et inhabitée – s'effondre de lui-même, soit la mise à terre mécanique du bâtiment. Afin de réduire au maximum les risques aux biens et aux personnes, et de commun accord avec le représentant des pompiers, cette seconde option est conseillée au bourgmestre, jugée seule «réaliste et responsable vu la rapidité de l'évolution de la situation qui ne fait qu'empirer».

L'arrêté du 6 octobre ordonnant la démolition constitue l'acte attaqué; il est rédigé comme suit:

- «Le Bourgmestre faisant fonction,
- Vu les articles 133 et 135 § 2 de la Nouvelle Loi communale;

- Vu l'article L 1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;
- 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 153, chaussée de Wavre à 1360 Thorembais-Saint-Trond qui est occupé par Madame Petit Joséphine présente des signes évidents de délabrements;
- Considérant que l'instabilité visible du bâtiment fait suite au retrait de terres sur une profondeur approximative de 3 mètres (en vue d'y installer une piscine) au 2, petite rue des Communes à 1360 Thorembais-Saint-Trond, alors que les propriétaires de ce terrain, Monsieur Verbeek Bernard et Madame Tordoir Nancy, n'ont fait aucune demande préalable de permis d'urbanisme afférente à cette construction (pourtant requis par le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie);
- Considérant le constat certain du caractère dangereux de l'immeuble en raison de la création soudaine d'une fissure de plus d'un mètre de large menaçant sérieusement 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'extrême urgence de la situation;

ARRÊTE:

Article 1^{er}: d'ordonner la démolition immédiate de l'annexe (partie non habitable) de l'immeuble sis 153, chaussée de Wavre 1360 Thorembais-Saint-Trond aux frais de Monsieur Verbeek et Madame Tordoir.

Article 2: un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'état dans un délai de 60 jours à partir de sa notification.

Fait à Perwez, le 06 octobre 2011.»

Cet arrêté a été notifié aux requérants par courrier recommandé du 7 octobre.

Le 26 janvier 2012, Joséphine Petit a assigné les requérants devant le tribunal de première instance de Nivelles, en vue de les faire condamner au paiement d'une somme de 250.000 € au titre de dommages et intérêts et sollicitant avant dire droit la désignation d'un expert judiciaire, et ce compte tenu de la démolition telle qu'ordonnée par le bourgmestre. Le 9 (selon les requérants) ou le 10 février (selon la partie adverse), les requérants ont appelé en intervention et garantie à la fois la commune de Perwez, et l'entrepreneur qu'ils avaient chargé des travaux d'excavation et de terrassement en vue de la construction de la piscine. L'affaire est toujours pendante devant le tribunal.

Recevabilité

Considérant que la partie adverse indique que l'acte attaqué est divisible, comprenant deux objets dissociables, à savoir, d'une part, l'ordre de démolition de l'immeuble et, d'autre part, la mise à charge des requérants des frais afférents à cette

démolition; qu'elle soutient que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt en tant qu'il est dirigé contre l'ordre de démolition; qu'elle relève que les requérants souhaitent obtenir l'annulation d'une mesure concernant un tiers (Joséphine Petit) et qui a déjà sorti ses pleins et entiers effets bien avant la date d'introduction du recours, et que l'annulation d'un acte administratif doit procurer à celui qui la demande un avantage tangible autre que la seule satisfaction morale de voir reconnaître une illégalité; qu'elle estime qu'il n'apparaît pas que les requérants puissent trouver un intérêt autre que purement moral à l'annulation de l'acte attaqué en tant qu'il ordonne la démolition;

Considérant que les requérants contestent que l'acte attaqué soit divisible et estiment que même si l'ordre de démolition concerne l'immeuble de leur voisin, compte tenu de la motivation de cette démolition, ils sont en droit de contester cet arrêté; qu'ils soutiennent que l'arrêté attaqué forme un tout;

Considérant que l'immeuble dont la démolition est ordonnée par l'acte attaqué n'appartient pas aux requérants; que ceux-ci donnent des explications quant à leur intérêt au recours uniquement en ce que l'acte attaqué met à leur charge les frais de cette démolition, mais qu'ils prennent un moyen unique dont la seconde branche conteste la légalité de la démolition elle-même; qu'ils indiquent qu'ils sont en droit de contester l'acte attaqué, en ce compris quant à l'aspect de la démolition, au vu de la motivation de cette dernière;

Considérant que l'acte attaqué ordonne la démolition d'un bien qui n'appartient pas aux requérants, mais il indique aussi que cette démolition sera à leurs frais; que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse indique qu'elle n'a jamais tenté de récupérer les frais de démolition à charge des requérants, de sorte que la mesure qu'ils critiquent ne leur occasionne concrètement aucun dommage ou préjudice, et elle indique renoncer purement et simplement à cette partie de l'acte attaqué, qui peut être isolée du reste de cet acte; qu'à titre subsidiaire, elle considère que le Conseil d'État peut annuler l'acte attaqué en tant qu'il met les frais de démolition à la charge des requérants;

Considérant que les requérants n'exposent pas concrètement en quoi pourrait consister leur intérêt à attaquer l'ordre de démolition d'un bien qui ne leur appartient pas, sur lequel ils n'ont aucun droit, et dont ils n'allèguent pas tirer quelque avantage; que le recours est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre l'ordre de démolition;

Considérant que la partie adverse a renoncé à mettre à exécution l'acte attaqué en tant qu'il met les frais de la démolition à la charge des requérants; que compte tenu de cette déclaration et de l'instance pendante devant le tribunal de première instance, où la question de savoir qui doit supporter ces frais est en discussion, il peut être tenu pour acquis que ce ne sera pas par application de l'acte attaqué que les requérants pourraient être amenés, le cas échéant, à supporter tout ou partie des frais de démolition, mais par l'effet du jugement qu'il appartiendra au tribunal de première instance de prononcer; qu'il s'ensuit que le recours est irrecevable également en tant qu'il est dirigé contre la partie de l'acte attaqué qui met les frais de démolition à la charge des requérants;

Considérant que compte tenu des circonstances, il convient de mettre les dépens à charge de la commune de Perwez,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à charge de la commune de Perwez.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix-neuf avril deux mille treize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY