

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

**A R R E T**

n° 231.579 du 12 juin 2015

A. 206.764/XIII-6402

En cause : **la Société coopérative à responsabilité limitée  
MON TOIT FLEURUSIEN,**

ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LEJEUNE et  
Sophie MATRAY, avocats,  
rue des Fories 2  
4020 Liège,

contre :

**1. le Bourgmestre de la Ville de Fleurus,**

**2. la Ville de Fleurus,**

ayant tous deux élu domicile chez  
Mes Philippe BOSSARD et  
François JONGEN, avocats,  
boulevard Mayence 19  
6000 Charleroi.

---

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

Vu la requête introduite le 22 octobre 2012 par la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) MON TOIT FLEURUSIEN qui demande l'annulation de "l'arrêté du bourgmestre de la ville de Fleurus, du 22 août 2012, lui donnant ordre de procéder à la démolition de deux stations d'épuration situées, l'une à Wanfercée-Baulet, dans la cité Anciaux, l'autre à Lambusart, dans la cité Crappe, et ce dans un délai de quatre mois commençant à courir à partir de la notification de cette décision";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la demande de M<sup>me</sup> VANDERHELST, auditeur, de mettre en oeuvre la procédure organisée par l'article 14quinquies du règlement général de procédure;

Vu la lettre du 28 avril 2015 notifiant aux parties adverses que la chambre va statuer sur l'annulation de l'acte attaqué, à moins que l'une d'entre elles ne demande à être entendue;

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

Considérant que, le 26 novembre 2014, les parties adverses ont reçu le rapport de l'auditeur dans lequel l'annulation est proposée;

Considérant que l'auditeur-rapporteur estime, d'une part, que la première partie adverse doit être mise hors de cause, le bourgmestre de Fleurus ayant agi en qualité d'organe de la ville, et, d'autre part, que le premier moyen de la requête est fondé;

que l'auditeur résume les arguments des parties quant à ce premier moyen comme suit :

" A. Sur le premier moyen.

a) La requête.

La partie requérante soulève un premier moyen pris de la violation du principe général «audi alteram partem» et du principe général du caractère contradictoire des procédures.

Se prévalant de diverses références jurisprudentielles, elle rappelle tout d'abord qu'il y a lieu d'entendre le destinataire d'une mesure administrative lorsque, d'une part, la décision envisagée est prise en considération de la personne de l'administré et, d'autre part, l'acte est de nature à présenter un certain degré de gravité pour l'intéressé. En l'occurrence, elle estime que l'acte attaqué répond à ce double critère, dès lors qu'il est fait grief à la requérante de ne pas avoir donné suite à la lettre du 20 juin 2012 et dès lors que la mesure prise, soit un ordre de démolition, est par nature lourde de conséquence.

Elle soutient qu'en ne permettant pas à la requérante de faire valoir utilement son point de vue sur l'état des stations d'épuration et sur la mesure la plus adéquate pour y faire face, préalablement à la mesure de démolition envisagée, les parties adverses ont méconnu les principes généraux visés au moyen.

Elle ajoute qu'il ne résulte d'aucun élément que l'urgence aurait été telle que la partie adverse aurait été déliée de cette obligation. Au contraire, elle constate que la partie adverse expose elle-même dans l'acte attaqué que «... par mesure de prudence, la Ville de Fleurus a procédé, le 24 mai 2012, à la vérification de la sécurisation de ces deux sites (mise en place depuis déjà plusieurs années par la Ville) afin d'éviter, notamment, que des enfants ne puissent tomber dans une chambre ou cuve».

b) Le mémoire en réponse.

La partie adverse répond que c'est à tort que la partie requérante soutient qu'il n'aurait pas été satisfait au principe général du contradictoire dès lors qu'il ressort de l'exposé des faits et des pièces produites que c'est dès 2008 que la question de la sécurité des deux installations d'épuration a été posée, et qu'un dialogue s'est établi dès ce moment entre la Ville de Fleurus et la requérante.

Elle retrace la chronologie de ce dialogue et fait valoir que le courrier du 20 juin 2012 était très clairement un appel à entendre le point de vue de la requérante, satisfaisant donc pleinement au principe «audi alteram partem»; il y était question des deux seules solutions possibles («l'entretien ou la démolition») et il était demandé à la requérante «un calendrier des actions que vous comptez entreprendre pour mener à bien ces dossiers».

Elle soutient qu'à la suite de ce courrier, la requérante s'est contentée d'un courrier purement dilatoire, revenant encore sur une théorie juridique déjà rejetée trois ans plus tôt par l'UVCW et ne proposant aucune action ni aucune date précise. Elle observe que ce courrier semble tellement dérisoire que la partie requérante elle-même semble en avoir oublié l'existence, puisqu'elle ne le dépose même pas dans son dossier.

Elle souligne par ailleurs qu'à la différence des faits qui ont donné lieu à l'arrêt Lambin, n°150.866 du 27 octobre 2005 (dont se prévaut la requérante), les bâtiments dont la démolition est ordonnée ne sont nullement des bâtiments dont la remise en état a été envisagée par le propriétaire et est retardée par un litige avec les assureurs, mais bien des bâtiments à l'abandon depuis plusieurs années, et dont le propriétaire cherche seulement à se débarrasser pour ne pas devoir en assurer lui-même l'entretien ou la démolition.

c) Le mémoire en réplique.

La requérante réplique comme suit :

« 1. Les parties adverses se fondent sur le courrier du 20 juin 2012 pour affirmer que le principe «audi alteram partem» a été respecté dès lors que cette correspondance constituerait un appel à entendre le point de vue de la partie requérante.

Or, ce courrier se contente de mentionner que

- l'Union des Villes et Communes de Wallonie a considéré que la partie requérante était la seule propriétaire des stations d'épuration;
- l'état d'abandon et d'insalubrité des stations créent un risque important pour la sécurité et la salubrité publiques;
- la partie requérante doit faire parvenir un calendrier des actions à entreprendre.

La partie requérante répond le 25 juin 2012 en ces termes «l'U.V.C.W. sortira sous peu un avis concernant la rétrocession des voiries, espaces communs et autres équipements complémentaires.

Je vous suggère d'attendre cet avis et de fixer une réunion de travail afin de définir clairement les obligations de chacune des parties».

2. Il ressort de ce courrier que la partie requérante et les parties adverses n'avaient pas encore examiné, moins de deux mois avant la décision, les possibilités offertes au propriétaire des stations d'épuration pour mettre un terme à l'insécurité et l'insalubrité de celles-ci. Au contraire, la partie requérante sollicite à être entendue pour discuter, notamment de la manière de solutionner le problème.

Le 22 août 2012, soit moins de deux mois après le courrier de la partie requérante, et sans qu'aucune réponse ne lui ait été apportée, la première partie adverse délivre l'acte attaqué et impose à la partie requérante la démolition des stations d'épuration.

C'est donc à tort que les parties adverses affirment que le principe du contradictoire a été respecté";

qu'il examine ensuite ce moyen de la manière suivante :

- " 1. Il est de jurisprudence constante que l'administration qui désire prendre une mesure grave contre un administré doit entendre ce dernier pour lui permettre de faire valoir ses observations quant à ladite mesure, à moins que l'urgence soit telle qu'une audition ne soit pas possible sans mettre en péril les intérêts publics auxquels l'administration a pour mission de veiller. Depuis l'arrêt de principe Lobijn, n°16.217 du 30 janvier 1974, ayant consacré l'application du principe «audi alteram partem» quant aux bâtiments insalubres ou en ruine, il est de jurisprudence constante que ce principe s'applique à l'ensemble des mesures de police générale adoptées par le bourgmestre, sans qu'il ne soit nécessaire que le texte de la disposition appliquée le prévoit expressément.

Pour garantir l'efficacité de l'audition, l'autorité doit informer l'intéressé de ce qu'elle envisage de prendre une mesure de police déterminée (déclaration d'inhabitabilité, ordre de démolition, ...) et lui faire connaître les manquements reprochés, de nature à fonder ladite mesure, tout en lui laissant un délai suffisant pour faire valoir ses explications et observations sur les faits et sur la mesure envisagée. Ce sont donc bien tant les circonstances, les faits concrets au vu desquels une mesure est envisagée, que le type de mesure, en ce compris ses modalités, qui doivent ainsi être soumis à l'intéressé. Enfin, la possibilité de faire valoir ses moyens doit être réelle, ce qui implique que l'accès doit être donné au dossier. En revanche, l'administré ne doit pas obligatoirement être entendu verbalement; le recours à une procédure écrite satisfait en règle à ce prescrit.

Ce n'est qu'en cas d'urgence impérieuse que le principe pourrait être réduit à sa plus simple expression. Pour être admissible, encore faut-il que l'urgence soit réelle et qu'elle ressorte de l'arrêté de police dans lequel elle doit être spécialement motivée.

2. En l'espèce, force est de constater que le courrier du 20 juin 2012 adressé par la ville de Fleurus à la partie requérante ne contient aucune indication expresse dont il ressortirait qu'à défaut de réponse satisfaisante à ce courrier, l'autorité envisagerait d'adopter une mesure de police. A fortiori, la nature de cette mesure, - en l'occurrence un ordre de démolition -, et ses modalités n'y sont pas davantage annoncées.

Dans ce courrier, la ville de Fleurus revient sur une problématique qui n'avait selon toute vraisemblance plus donné lieu à aucun échange entre la ville et la requérante depuis près de 3 ans. Elle y précise que la sécurisation des lieux a encore été vérifiée récemment, mais estime que la situation ne peut perdurer. Elle invite la requérante à lui faire part d'un calendrier d'action, mais ne l'avertit en aucune façon qu'il en va par ailleurs d'explications sollicitées dans le contexte d'une possible adoption d'une mesure de police.

Par son courrier du 25 juin 2012, la partie requérante se limite à rappeler son désaccord concernant la question de la propriété des stations d'épuration et suggère d'attendre un nouvel avis de l'U.V.C.W. avant de fixer une réunion du travail avec la ville visant à déterminer les obligations de chacune des parties. Ceci n'apparaît pas constituer une réponse déraisonnable ni purement dilatoire au courrier précité de la ville du 20 juin 2012. Les termes de ce dernier ne laissaient

en effet pas augurer la nécessité de demander un accès à un dossier plus complet ou encore de se défendre au regard d'un possible ordre de démolition.

La ville a ensuite laissé s'écouler encore près de deux mois pour finalement adopter un ordre de démolition, sans donc que la partie requérante ait été valablement informée de ce que l'adoption d'une telle mesure était envisagée dès le 20 juin 2012 et sans même qu'une urgence impérieuse ne soit invoquée dans l'acte attaqué. Certes, un danger pour la sécurité et la tranquillité publiques est mis en exergue dans le courrier précité du 20 juin 2012, mais rien n'indique qu'il y aurait soudain urgence à intervenir. Au contraire, l'acte attaqué précise que la ville de Fleurus a, récemment encore, courant mai 2012, procédé à la vérification de la sécurisation des sites concernés et rien n'indique que celle-ci se serait soudainement dégradée au point qu'il faudrait désormais agir urgemment.

Dans ces circonstances, la violation du principe «audi alteram partem» invoqué au moyen est manifestement établie.

3. Le premier moyen de la partie requérante est fondé";

Considérant que l'article 30 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose, en son § 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure par lettre recommandée à la poste dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un tel rapport;

Considérant que les parties adverses n'ont pas réagi dans le délai imparti; qu'elles n'ont pas demandé à être entendues; qu'il y a donc lieu d'annuler l'acte attaqué,

## **D E C I D E :**

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

Le bourgmestre de la ville de Fleurus est mis hors de cause.

### **Article 2.**

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de la ville de Fleurus, du 22 août 2012, lui donnant ordre de procéder à la démolition de deux stations d'épuration situées, l'une à Wanfercée-Baulet, dans la cité Anciaux, l'autre à Lambusart, dans la cité Crape, et ce dans un délai de quatre mois commençant à courir à partir de la notification de cette décision.

### **Article 3.**

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le douze juin deux mille quinze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,  
M<sup>me</sup> BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.