

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 232.077 du 26 août 2015

A. 216.731/VI-20.546

En cause : **1. DE GHELDERE** Valérie,
 2. DE GHELDERE Virginie,
 ayant élu domicile chez
 M^e France GUERENNE, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,

contre :

1. la ville d'Ottignies - Louvain-la-Neuve,
2. le bourgmestre de la ville
 d'Ottignies - Louvain-la-Neuve,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Philippe BOUILLARD et
 Julien BOUILLARD, avocats,
 place l'Ilon 15
 5000 Namur.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 19 août 2015 par Valérie DE GHELDERE et Virginie DE GHELDERE, en ce qu'elle tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de "l'arrêté de police du bourgmestre de la Ville d'Ottignies - Louvain-la-Neuve, daté du 9 juillet 2015, ordonnant à tous les occupants du 10^{ème} étage de l'immeuble sis Impasse de Picardie n° 3 à 1348 Ottignies - Louvain-la-Neuve, d'évacuer les lieux pour le 31 août 2015 au plus tard, ainsi que la fermeture de l'étage";

Vu l'ordonnance du 20 août 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 25 août 2015 à 9h30;

Entendu, en son rapport, Mme Pascale VANDERNACHT, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, M^e France GUERENNE, avocat, comparaissant pour les requérantes, et M^e Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. Raphaël BORN, 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

1. Les requérantes sont propriétaires en indivision (50/50) d'un appartement numéroté 10/002, localisé au 10^{ème} étage d'un immeuble sis à 1348 Ottignies – Louvain-la-Neuve, Impasse de Picardie n° 3, actuellement cadastré section b, n° 122/s/2.

2. Le 22 février 2006, le service incendie de la ville de Wavre effectue une visite de l'immeuble précité et rédige un rapport défavorable sur la poursuite de son occupation, les pompiers n'étant notamment pas en mesure d'accéder au 10^{ème} étage à l'aide de leur échelle, le bâtiment étant trop élevé.

3. Depuis 2006, les autorités communales ont régulièrement invité la copropriété de l'immeuble, la s.p.r.l. DYNAMIC IMMO, à prendre les mesures nécessaires afin de trouver rapidement une solution, faute de quoi elles se verraient contraintes de fermer l'immeuble.

4. En octobre 2009, lors d'une réunion en présence de la copropriété, de la partie adverse et des pompiers, il est convenu qu'une demande de permis d'urbanisme doit être introduite afin de rehausser la voirie, solution qui rencontre le souci exprimé par les pompiers.

5. Le 23 juin 2014, le collège communal de la partie adverse délivre un permis de location pour l'appartement des requérantes. À cette occasion, aucune remarque particulière, sur une éventuelle irrégularité de celui-ci au regard des normes de sécurité incendie, n'est formulée.

6. Une demande de permis d'urbanisme en vue du rehaussement de la voirie sera introduite au mois d'août 2014 mais, par un courrier du 23 octobre 2014, le fonctionnaire délégué déclare cette demande incomplète.

7. En février 2015, le bourgmestre invite une nouvelle fois les copropriétaires à faire le nécessaire le plus rapidement possible faute de quoi un arrêté de fermeture pourrait intervenir. En avril 2015, les services du fonctionnaire délégué informent la partie adverse que le dossier relatif au permis d'urbanisme est toujours incomplet.

8. Le 17 avril 2015, le bourgmestre informe la copropriété que la procédure de fermeture du 10^{ème} étage va être mise en œuvre et enjoint les copropriétaires de ne pas signer de nouveaux baux.

9. Le 21 avril 2015, la partie adverse convoque le syndic pour une audition relative à la mesure envisagée de fermeture du 10^{ème} étage et cette audition a lieu le 21 mai suivant, en présence de la gérante du syndic et de son avocat. Le syndic précise à cette occasion être mandaté par les "copropriétaires concernés".

10. Le 9 juillet 2015, le bourgmestre prend l'arrêté attaqué qui ordonne la fermeture du 10^{ème} étage et interdit l'occupation des appartements et des couloirs communs de cet étage "tant qu'il ne sera pas remédié aux risques sérieux pour la sécurité de ses occupants".

11. Par un courrier recommandé du 28 juillet 2015, le syndic de l'immeuble a communiqué une lettre circulaire destinée aux propriétaires des appartements situés au 10^{ème} étage de l'immeuble. Cette lettre, datée du 20 juillet 2015, précise ceci :

" Par arrêté de police du 9 juillet 2015, Monsieur le bourgmestre de la commune a ordonné l'évacuation et la fermeture du 10^{ème} étage de l'immeuble, considérant que cet étage présenterait un risque d'incendie.

Sur la base de cet arrêté de police, tant les parties privatives que les parties communes du 10^{ème} étage de l'immeuble ne pourront plus être occupées à dater du 31 août 2015 au plus tard.

Vous disposez du droit d'introduire un recours auprès du Conseil d'État à l'encontre de cet arrêté.

Nous sommes pleinement disposés à organiser rapidement une réunion avec l'avocat de la copropriété pour faire le point et vous fournir toute information utile.

Comme vous le savez, afin de mettre cet étage en conformité avec les prescriptions applicables en matière de prévention et de lutte contre l'incendie, une solution technique a été définie en concertation avec les autorités concernées: s'agissant de procéder à la rehausse de la voirie pour permettre à la grande échelle des camions de pompiers de se déployer jusqu'au 10^{ème} étage de l'immeuble.

Pour pouvoir exécuter ces travaux de rehausse de la voirie, une demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès des services du fonctionnaire délégué de la Région wallonne.

Actuellement, la demande de permis d'urbanisme a été transmise par les services du fonctionnaire délégué de la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve, pour avis et organisation de l'enquête publique.

Lorsque l'enquête publique aura été réalisée et qu'un avis aura été rendu par le collège communal, une décision pourrait être rendue par les services du fonctionnaire délégué.

Nous avons donc demandé au service de l'urbanisme de la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve, d'organiser une réunion de mise au point, pour suivre l'instruction de notre demande de permis d'urbanisme.

Parallèlement à l'instruction de cette demande de permis d'urbanisme, nous procédons à l'étude de solutions transitoires, telle que le placement d'une passerelle transitoire au 10^{ème} afin de permettre la poursuite de l'occupation du 10^{ème} étage de l'immeuble sans [attendre l'exécution] des travaux de rehausse de la voirie.

Tous ces points seront abordés lors de notre prochaine assemblée générale".

12. Monsieur et Madame de GHELDERE-DURVIAUX, parents des requérantes, de même que la première requérante ont pris connaissance de ce courrier le 10 août 2015, en allant le récupérer à la poste, dès leur retour de congé le 9 août.

Aux termes d'une convention signée le 1^{er} mai 2009, les requérantes ont effectivement donné mandat à leurs parents, pour accomplir, en leur nom et pour leur compte, tous les actes de gestion, d'administration et de disposition relatifs audit appartement.

Aux dires des requérantes, l'arrêté de police du 9 juillet 2015 n'était pas joint en annexe du courrier du syndic. Elles affirment en avoir pris connaissance, dans son intégralité, par le biais de leur conseil, lequel a pu avoir un contact avec le conseil du syndic.

13. Par un courrier de leur conseil du 12 août 2015, les requérantes ont pris contact avec la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, afin d'informer celle-ci et le bourgmestre que l'arrêté de police du 9 juillet 2015 leur paraissait manifestement illégal.

Dans ce même courrier, s'agissant d'un point mis en avant dans la lettre circulaire du syndic, le conseil des requérantes sollicitait la tenue d'une réunion afin de dégager une solution, compte tenu notamment du fait que des solutions transitoires semblent avoir été présentées par le syndic et qu'une demande de permis

d'urbanisme visant à la rehausse de la voirie, qui solutionnerait la problématique de la sécurité incendie, a été introduite auprès des services du fonctionnaire délégué.

14. Une réunion s'est tenue le 19 août 2015, en présence notamment du bourgmestre et du syndic, mais n'a abouti à aucune solution concertée.

15. Il ressort des pièces déposées et des explications à l'audience que la demande de permis a été jugée complète par le fonctionnaire délégué, que les pompiers ont rédigé un rapport le 30 juin 2015 dans lequel ils émettent un avis favorable quant aux travaux de rehaussement de la voirie envisagés et qu'une enquête publique a été récemment mise en œuvre;

Considérant que la partie adverse soulève deux exceptions d'irrecevabilité; qu'elle prétend, d'une part, que la requête comporte une signature mais que celle-ci ne peut être identifiée comme appartenant au conseil des requérantes; qu'elle s'interroge, d'autre part, sur la légitimité de l'intérêt des requérantes dès lors qu'elles cherchent à rétablir une situation irrégulière à savoir l'occupation du 10^{ème} étage d'un immeuble qui n'est pas conforme aux exigences de sécurité en matière d'incendie;

Considérant que la requête en annulation accompagnée de la demande de suspension d'extrême urgence comporte une signature qui n'est pas identifiée avec la mention "loco France GUERENNE"; que, toutefois, la lettre adressée au Conseil d'État introduisant la requête est signée "Pour France GUERENNE, Fabrice EVRARD"; que les deux signatures sont bien identiques et qu'il ressort du papier à en-tête du cabinet HSP que Fabrice EVRARD est bien avocat au sein de cette association; que la première exception ne peut être accueillie;

Considérant que, quant à l'intérêt des requérantes à introduire le présent recours, il est bien légitime car elles jouissent d'un droit de propriété sur l'un des appartements concernés par la mesure attaquée et elles ont, par ailleurs, obtenu de la partie adverse, en juin 2014, un permis de location pour leur bien; que la situation d'insécurité est bien connue de la partie adverse depuis 2006 et qu'elle n'a, jusqu'à l'acte attaqué, pris aucune décision interdisant l'habitation de l'immeuble, le permis de bâtir délivré dans les années 70, n'ayant jamais été remis en question; que, dans ces conditions, la seconde exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux

susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision; que le § 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au § 1^{er};

Considérant que, quant à l'extrême urgence, les requérantes font tout d'abord valoir que la mise à exécution de l'acte attaqué engendrera un préjudice imminent puisque, dès le 1^{er} septembre 2015, elles n'auront plus accès à leur bien, ce qui sera de nature à porter atteinte à leur droit de propriété; qu'elles se prévalent ensuite d'un préjudice financier dès lors que les trois chambres qui composent l'appartement sont louées à des étudiants qui sont en blocus en vue de préparer leur session d'examen de septembre; que, selon elles, l'interdiction d'accéder à leur logement, après le 31 août, sera source de difficultés pour ces étudiants, dans la perspective de pouvoir étudier sereinement et de se préparer au mieux à leurs échéances académiques; qu'elles n'excluent pas que ces locataires leur réclament un dédommagement financier; qu'elles précisent encore que deux des chambres seront à nouveau occupées après le 14 septembre 2015, par les mêmes occupants et qu'une évacuation de l'étage et une interdiction d'y accéder viendront gravement perturber la rentrée académique de septembre de ceux-ci; qu'elles rappellent que leur appartement a fait l'objet d'un permis de location, en juin 2014, dûment avalisé par le collège communal de la partie adverse; qu'elles font également observer que la situation est en voie d'être régularisée dès lors qu'une demande de permis d'urbanisme visant la rehausse de la voirie a été introduite auprès du fonctionnaire délégué par le syndic de l'immeuble et disent ne pas comprendre la position actuellement adoptée par le bourgmestre; qu'elles en concluent que l'exécution de l'acte attaqué aura un impact direct et négatif sur l'usage que les occupants actuels des logements situés au sein de l'appartement peuvent en faire, et que ce péril est imminent vu qu'il interviendra à dater du 1^{er} septembre prochain, soit avant les 45 jours correspondant au délai ordinaire dans lequel le Conseil d'État doit se prononcer sur une demande de suspension ordinaire, en vertu de l'article 17, § 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Considérant que, quant à leur diligence, les requérantes affirment avoir pris connaissance de l'acte attaqué le 10 août 2015 par le biais du syndic dès lors que l'arrêté ne leur a pas été directement notifié; qu'elles expliquent que bien que l'article 2 de l'acte attaqué précise que "le syndic DYNAMIC IMMO est chargé de notifier sans délai le présent arrêté aux propriétaires des appartements du 10^{ème} étage", il a fallu attendre plus de trois semaines avant que ledit syndic ne notifie aux propriétaires concernés l'acte attaqué; qu'elles estiment avoir ainsi fait diligence pour saisir le Conseil d'État non sans avoir, au préalable, tenté la conciliation, dans un laps de temps restreint;

Considérant que, quant à la diligence des requérantes, la partie adverse relève que l'acte attaqué a été notifié au syndic dès le 9 juillet 2015 lequel disposait d'un mandat de représentation des copropriétaires directement concernés ainsi que cela ressort du procès-verbal d'audition du 21 mai 2015; qu'elle estime en conséquence que la notification au syndic est valable et que la requête ne pouvait dès lors être introduite 41 jours plus tard; qu'elle rappelle que l'acte attaqué a également été affiché dans l'immeuble, au rez-de-chaussée et au 10^{ème} étage et que des propriétaires prudents et diligents auraient dû être informés de cet affichage dans un délai raisonnable de 15 jours, de sorte qu'une requête introduite 26 jours après n'est pas recevable en extrême urgence; qu'enfin, elle indique que l'acte attaqué devait être communiqué aux copropriétaires par le biais du syndic, lequel a envoyé un courrier le 28 juillet 2015; qu'elle note que ce courrier a été déposé chez la première requérante le 30 juillet; qu'elle considère dès lors que la prise de connaissance est intervenue à cette date même si les requérantes étaient en vacances à ce moment-là;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence doit demeurer exceptionnel parce qu'il réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense de la partie adverse, l'instruction du dossier ainsi que la contradiction des débats; que sa recevabilité est soumise à la double condition de l'imminence d'une atteinte aux intérêts du requérant causée par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et de sa diligence de prévenir cette atteinte et de saisir le Conseil d'État; que, par ailleurs, l'extrême urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision en suspension ou au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; qu'il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait extrême urgence, que la procédure ordinaire soit impuissante à trancher le litige en temps voulu; qu'il convient d'exiger, à tout le moins, que cette considération s'accompagne de la constatation d'autres éléments de fait propres à la cause et constitutifs d'une extrême urgence inhérente à celle-ci;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué a été pris par le bourgmestre le 9 juillet 2015 et n'a pas été notifié à l'ensemble des propriétaires concernés mais au seul syndic DYNAMIC IMMO à charge pour lui d'adresser l'arrêté aux copropriétaires concernés par la fermeture du 10^{ème} étage; que le syndic a, quant à lui, envoyé un courrier recommandé le 28 juillet 2015 à la première requérante pour l'informer de la décision du bourgmestre et de son droit d'attaquer celle-ci devant le Conseil d'État; que cette lettre n'était cependant pas accompagnée de l'acte attaqué; que les requérantes font valoir que c'est à leur retour de vacances et via leur conseil qu'elles ont pris connaissance de l'acte attaqué, le 10 août 2015;

Considérant que l'acte attaqué est un arrêté de police qui interdit aux requérantes notamment d'accéder à leur appartement qui constitue une partie privative de l'immeuble; que si le syndic est légalement en mesure d'assurer la représentation en justice des copropriétaires pour les parties communes d'un immeuble, il n'est pas certain que ce pouvoir de représentation aille jusqu'à lui permettre de se substituer aux propriétaires pour les décisions relatives à leur lot; qu'en tout état de cause, le Conseil d'État a invité le syndic à la présente cause afin d'avoir des explications précises sur le mandat dont il s'est prévalu lors de l'audition du 21 mai 2015 mais le syndic n'a pas jugé bon d'intervenir volontairement; que, sans explication claire et précise sur cette situation, le Conseil d'État ne peut que constater que les requérantes n'ont pas été les destinataires directes de l'acte attaqué et qu'elles n'ont pu en prendre connaissance que le 10 août 2015; qu'en introduisant leur recours le 19 août 2015, elles ont en conséquence agi avec diligence;

Considérant que les requérantes font principalement valoir que l'acte attaqué porte atteinte à leur droit de propriété et leur cause un préjudice financier dès lors qu'elles ne peuvent plus mettre en location leur appartement; qu'elles soulignent également qu'actuellement trois locataires occupent le bien et qu'en tant qu'étudiants, ils risquent de ne pas pouvoir retrouver rapidement un logement pour la nouvelle année académique;

Considérant qu'une atteinte aux intérêts financiers est en principe réparable dès lors qu'elle peut être compensée par l'octroi de dommages et intérêts ou d'une indemnité réparatrice; qu'il n'en va autrement que si la partie requérante établit concrètement que cette atteinte est elle-même à l'origine de conséquences irréversibles ou difficilement réversibles; qu'en l'espèce, les requérantes n'indiquent pas concrètement en quoi la perte des deux loyers est de nature à engendrer pour elles un péril imminent au point qu'elles ne seraient plus en mesure de subvenir à leurs besoins futurs; qu'à l'audience, le conseil des requérantes n'a pas davantage insisté sur cette atteinte à leurs intérêts financiers; que, quant à l'atteinte à leur droit de propriété, il convient de rappeler qu'une telle atteinte à un droit fondamental n'est pas en soi un préjudice irréversible; qu'en l'espèce, les requérantes savaient depuis 2006 que l'immeuble abritant leur appartement posait des difficultés du point de vue de la sécurité en matière d'incendie et que le bourgmestre avait déjà, à plusieurs reprises, invité les copropriétaires à trouver des solutions, à défaut de quoi il en viendrait à adopter un arrêté de fermeture; que, sachant cela, les requérantes devaient se douter qu'elles seraient les premières concernées vu la localisation de leur bien; qu'elles ne semblent cependant pas avoir personnellement interpellé le syndic pour l'inviter à agir rapidement ou pour avoir des nouvelles régulières de la situation ou encore les autorités communales elles-mêmes; qu'elles ont ainsi fait montre d'une certaine négligence qui a contribué à l'atteinte qui est aujourd'hui

portée à leur droit de propriété; qu'enfin, il ressort des pièces communiquées par les requérantes que trois baux ont été signés avec des étudiants pour une période prenant court le 15 septembre 2014 jusqu'au 14 septembre 2015 mais que ces documents n'attestent pas que les baux en question ont été renouvelés pour une nouvelle année, comme semble l'indiquer le conseil des requérantes en plaidoirie; que, dans ces conditions, l'atteinte au droit de propriété n'est pas jugée irréversible; qu'en conséquence, le préjudice par répercussion dont se prévalent les requérantes ne peut être retenu dès lors qu'elles ne démontrent pas, dans leur chef, un péril grave irréversible; que, par ailleurs, il ressort des pièces du dossier administratif que la partie adverse a réalisé des démarches concrètes afin de retrouver rapidement un logement pour les locataires concernés; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, l'extrême urgence n'est pas démontrée,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, 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.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, le vingt-six août deux mille quinze par :

Pascale VANDERNACHT, conseiller d'État, président f.f.,
Frédéric QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

P. VANDERNACHT.