

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 235.948 du 3 octobre 2016

219.799/XV-3149

En cause : **ELIAS** Charles,
ayant élu domicile chez
Me Ph. CHARPENTIER, avocat,
rue de la Résistance 15
4500 Huy,

contre :

La commune de Burdinne,
représentée par son collègue communal.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 20 juillet 2016 par Charles ELIAS, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté de police pris le 23 mai 2016 par le bourgmestre de Burdinne ordonnant la démolition d'un immeuble sis rue de la Large Eau n° 8+ à Burdinne appartenant au requérant;

Vu le dossier administratif déposé par la partie adverse;

Vu le rapport de M. Y. DELVAL, auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 14 septembre 2016 fixant l'affaire à l'audience publique du 28 septembre 2016 à 10 heures;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en ses observations, Me Ph. CHARPENTIER, avocat, comparaisant pour le requérant;

Entendu, en son avis conforme, M. Y. DELVAL, auditeur;

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

Le requérant est propriétaire de plusieurs bâtiments sis rue de la Large Eau à Burdinne, et notamment d'un ancien moulin et d'une ancienne laiterie, deux bâtiments en briques de plusieurs étages dont la toiture est totalement ruinée. Ils sont reliés ensemble et à l'habitation du requérant par deux bâtiments d'un seul niveau.

Le 4 juin 2013, le bourgmestre demande au service régional d'incendie de dresser un rapport quant «au caractère éventuellement dangereux» de ces constructions.

Le 14 juin 2013, ce service transmet son rapport relatif à la visite des abords de l'ancien moulin. Ce rapport relève que les briques constituant les murs porteurs sont partiellement déchaussées et que les poutrelles en béton sont brisées, corrodées et menacent de tomber. L'auteur du rapport estime que la situation révèle «un danger tangible de chute de briques et d'éléments de construction tant à l'intérieur qu'aux abords du bâtiment» et suggère «de prendre un arrêté pour sécuriser la zone sur une distance valant la moitié de la hauteur du bâtiment et de procéder à sa destruction afin d'éviter définitivement tout risque de danger».

À une date indéterminée, la fille du requérant, Anne-Marie ELIAS, résidant à la même adresse que son père, semble avoir fait part aux autorités communales d'un projet d'aménagement d'appartements dans l'immeuble constituant l'ancienne laiterie. Le 16 décembre 2014, le collège communal lui écrit en lui indiquant qu'il n'est pas opposé à ce projet, en précisant qu'il «intégrera également le devenir de tous les autres bâtiments présents sur le site qui, au vu de leur état de délabrement très avancé, devront être nous semble-t-il démolis». Ce courrier rappelle également la teneur du rapport précité du service régional d'incendie, qui est joint en annexe, et ajoute ce qui suit : «En conséquence, si votre projet ne devait pas aboutir, la démolition des bâtiments devra être demandée dans le courant du 1^{er} trimestre 2015. À défaut, un arrêté de démolition sera dressé».

Le 27 avril 2015, le collège communal de la partie adverse envoie un rappel à la fille du requérant.

Par un courriel du 16 juillet 2015, Anne-Marie ELIAS écrit au bourgmestre : «Le projet suit son cours, petit à petit, quoiqu'il arrive (un accident ou autre) ça ne vous concerne pas, en premier, ce sera à notre assurance à prendre en charge et peut-être

même se retourner sur nous. Mais il reste à préciser que ce bâtiment est un lieu privé, donc en aucun cas autrui ne peut s'y trouver [sic]».

Par un courrier du lendemain, le collège invite l'intéressée à se présenter à sa séance du 27 juillet.

Cette «rencontre» est reportée au 10 août 2015. Selon le procès-verbal de celle-ci, la fille du requérant signale qu'un dossier est actuellement en cours chez un architecte et qu'une toiture devrait être posée fin décembre 2016 sur la «partie moulin». Le bourgmestre indique que ce délai est bien trop long. Le procès-verbal ajoute : «Il est acté que la propriétaire déposera pour la fin décembre 2015 maximum, d'une part, un projet d'urbanisme pour le réaménagement de la partie moulin et, d'autre part, un permis de démolition pour la partie laiterie. En attendant toutes les mesures de sécurisation des lieux seront prises par la propriétaire».

Le 9 novembre, la fille du requérant introduit une demande dont il ressort que les bâtiments d'un seul niveau seraient démolis, l'un des autres (le moulin) serait rabaissé car les maçonneries hautes sont dans un état de ruine, et transformé en deux appartements trois chambres, et le second (la laiterie) ne serait pas transformé dans l'immédiat, mais recevrait une nouvelle toiture.

Le 24 novembre 2015, le collège communal informe la fille du requérant qu'il souhaiterait que le second bâtiment (l'ancienne laiterie) soit intégré dans la demande. Il estime qu'un minimum de travaux est à réaliser pour sécuriser les alentours, plus particulièrement pour ce qui est de la toiture.

Le 23 décembre, le bourgmestre demande au service régional d'incendie de réactualiser son rapport de juin 2013.

Dans un rapport daté du 21 janvier 2016, reçu par la partie adverse le 19 février 2016, ce service relève que «les bâtiments sans toit situés le plus à droite du bâtiment dénommé "l'ancien moulin" se dégradent rapidement et présentent un risque d'effondrement». Il préconise, comme dans son premier rapport, de sécuriser la zone et procéder à la destruction de ce bâtiment afin d'éliminer définitivement tout risque, et ce, dans les meilleurs délais.

Par un courrier du 7 mars, le collège informe la fille du requérant de cette conclusion du service régional d'incendie. Ce courrier précise que le collège lui laisse jusqu'au 15 avril 2016 pour qu'elle introduise un projet modificatif de

transformation ou de démolition intégrant tous les bâtiments et qu'à défaut de nouvelles de sa part pour cette date, le bourgmestre prendra un arrêté de démolition.

Le 1^{er} avril 2016, la fille du requérant informe la partie adverse que «l'arrière, côté cour, sera couvert d'un toit pour fin septembre 2016 et l'avant, côté route, pour fin avril 2017».

Le 23 mai, le bourgmestre adopte l'acte attaqué qui est notifié au requérant par un courrier recommandé daté du 26 mai 2016. Il se présente comme suit :

« Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 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 le bâtiment sis le plus à droite de l'ancienne laiterie appelé également ancien moulin appartenant à M. Charles ELIAS, sis rue de la Large Eau +8 sur la parcelle cadastrée 2^e div sec B 88 G³ est en état de ruine avancé;

Vu le caractère dangereux du bâtiment, dans un état de ruine avancé;

Considérant que cette situation crée un risque important pour la sécurité publique, que ce soit la protection des biens se trouvant à proximité ou la protection des personnes qui pourraient être atteints par la chute de débris ou autres sources de danger;

Vu le rapport dressé le 14/06/2013 par le Capitaine M. Duvivier du Service Régional d'incendie constatant un état avancé de dégradation du bâtiment;

Vu le nouveau rapport dressé en date du 21/01/2016 par le Major M. Duvivier du Service Régional d'incendie dans lequel on peut lire "Les bâtiments sans toit situés le plus à droite du bâtiment dénommé l'ancien Moulin se dégradent rapidement et présentent un risque d'effondrement. Des mesures identiques à notre premier rapport devraient être prises dans les meilleurs délais, c'est à dire sécuriser la zone et procéder à leur destruction afin d'éliminer définitivement tout risque de danger";

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

ARRÊTE :

Article 1^{er} - Ordre est donné à M. Charles Elias, propriétaire du bâtiment sis rue de la Large Eau +8 de prendre immédiatement les mesures de sécurité qui s'imposent :

- Définir un périmètre de sécurité autour du bâtiment en question,
- De prévoir au plus tard pour le 15/06/2016 une signalisation claire interdisant l'accès dans ce périmètre à toute personne;

Article 2 - Ordre est donné à Monsieur Charles Elias, propriétaire du bâtiment de procéder dans les plus brefs délais, et en tout cas avant le 01/09/2016 à la démolition du bâtiment et à l'évacuation des déchets.

Article 3 - Si à l'expiration du délai fixé à l'article 2, la personne visée au même article reste en défaut d'effectuer les travaux de démolition, il pourra y être procédé à l'initiative de l'administration communale dans les plus brefs délais. Dans ce cas, les travaux seront effectués aux frais, risques et charges du propriétaire.
[...].».

À l'audience, le conseil du requérant précise qu'une réunion a eu lieu entre son client et la partie adverse le 26 juillet et qu'il s'est engagé à déposer une demande de permis d'urbanisme pour la fin du mois de septembre, ce que confirme un courrier de la partie adverse daté du 1^{er} août;

Considérant que le requérant justifie l'urgence qui l'amène à introduire une demande de suspension en exposant que, dans le cas où la partie adverse souhaiterait exécuter la décision sans attendre le résultat du recours en annulation, l'atteinte portée à son patrimoine serait irréparable et particulièrement grave puisqu'elle le priverait de la possibilité de rénover le bâtiment et d'en tirer des revenus;

Considérant que l'acte attaqué prévoit qu'à défaut pour le requérant d'effectuer les travaux de démolition avant le 1^{er} septembre 2016, il pourra y être procédé à l'initiative de l'administration communale dans les plus brefs délais; qu'il ressort de la lettre du collège communal du 1^{er} août 2016 que la partie adverse accorde au requérant un délai supplémentaire jusqu'à la fin du mois de septembre, sans toutefois renoncer à exécuter l'acte attaqué le cas échéant; que les travaux qu'il ordonne pourront être réalisés rapidement; que la démolition d'un bâtiment est irréversible et que, s'agissant en l'espèce d'un bâtiment important, elle constitue une atteinte grave aux intérêts du requérant; qu'il est ainsi établi que la cause présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

Considérant que le requérant prend un premier moyen «de la violation du principe général de bonne administration et de la violation de l'article premier du premier protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme»; qu'il soutient, en substance, que l'acte attaqué se base sur des rapports de 2013 et de 2016 qui ne lui ont jamais été communiqués; qu'il relève que la partie adverse ne s'est pas adressée à lui, mais à sa fille; qu'il affirme qu'il y avait lieu, avant de lui imposer une mesure extrême comme la démolition, de lui permettre de prendre les mesures qui s'imposent pour éviter tout risque, s'il en existe, et de lui impartir un délai raisonnable pour contester l'appréciation de la partie adverse ou réaliser des travaux de réhabilitation; qu'il en conclut que l'acte attaqué n'est pas valablement motivé et que la partie adverse a commis une erreur que ne commettrait pas toute administration diligente et avisée;

Considérant que la critique formulée par le moyen peut, dans une lecture bienveillante, être interprétée comme prise notamment de la violation du principe

audi alteram partem; que ce principe est applicable aux mesures de police administrative sauf si son respect est incompatible avec l'imminence du risque que l'autorité entend prévenir; qu'il n'implique aucun formalisme strict, mais exige que l'intéressé ait pu faire valoir utilement ses observations, par écrit ou oralement, à un moment donné de la procédure, afin que l'autorité puisse statuer en connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse s'est toujours adressée uniquement à Anne-Marie ELIAS, sauf pour la notification de l'acte attaqué, correctement adressée au requérant qui est le seul propriétaire du bien concerné; que le requérant n'a pas donné de procuration à sa fille, ni manifesté d'une manière quelconque qu'il l'habilitait à le représenter à l'égard des autorités communales; qu'il en résulte que le requérant n'a pu ni consulter les rapports du service régional d'incendie sur lesquels se fonde l'acte attaqué ni présenter ses observations; que le premier moyen est sérieux;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif sont réunies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté de police pris le 23 mai 2016 par le bourgmestre de Burdinne ordonnant la démolition d'un immeuble sis rue de la Large Eau n° 8+ à Burdinne appartenant à Charles Elias.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le trois octobre deux mille seize par :

Mme D. DÉOM	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

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

Fr. QUINTIN	D. DÉOM
-------------	---------