

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 245.546 du 26 septembre 2019

A. 224.702/XV-3682

En cause : **la société anonyme BEVERBURCHT**,
ayant élu domicile chez
M^e Rik DEMEYER, avocat,
Cordoeaniersstraat 17-19
8000 Bruges,

contre :

1. la ville de Spa,
représentée par son collègue communal,
2. le bourgmestre de la ville de Spa,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 6 mars 2018, la s.a. BEVERBURCHT demande l'annulation de la décision du bourgmestre de la ville de Spa du 4 janvier 2018 qui décide :

- " - de donner ordre à la partie requérante, propriétaire du bâtiment sis Balmoral 34, d'empêcher tout accès dans la propriété, par le placement de barrières suffisamment hautes, et en nombre suffisant (article 1^{er});
- de donner ordre à la partie requérante, propriétaire du bâtiment sis Balmoral 34, de démolir les parties latérales du bâtiment, qui menacent ruine et dont l'effondrement pourrait causer préjudice aux biens et aux personnes présents sur le domaine public (article 2);
- de donner ordre à la partie requérante, propriétaire du bâtiment sis Balmoral 34, de prendre les mesures de protection adéquates pour conserver la partie centrale du bâtiment (article 3);
- qu'en cas d'inexécution des travaux à l'issue du délai mentionné, outre les sanctions administratives frappant le défaut d'exécution, les travaux pourront être exécutés à l'initiative de l'autorité communale, aux frais, risques et charges du propriétaire (article 4)".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 juillet 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 24 septembre 2019 à 9 heures 30.

M^{me} Pascale VANDERNACHT, président de chambre, a fait rapport.

M^c Pierre LEJEUNE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, a été entendu en ses observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La partie requérante est propriétaire d'un immeuble connu anciennement sous l'appellation "Golf Hôtel", situé à Spa, route de Balmoral 33.

Ce bien est repris à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier de la Région wallonne qui en fait la description suivante :

"Un peu en retrait de la route de Balmoral, l'ancien Golf Hôtel, aujourd'hui malheureusement à l'abandon, est une importante construction de style villégiature d'inspiration anglo-normande édifée lors du développement du quartier de Spa-Extension initié dès 1909. Imposante bâtisse en moellons de grès et calcaire dont certaines parties des maçonneries sont recouvertes de faux colombages aux motifs variés, simulés par un enduit peint. Ensemble composé de volumes de hauteurs différentes animés par de nombreux décrochements se

XV - 3682 - 2/15

présentant généralement sous la forme de façade-pignon. Tant en façade à rue qu'à la façade donnant vers la vallée, de nombreuses baies rectangulaires ouvrent sur des balcons en bois peint. Toits d'ardoises à deux versants parfois à croupes".

2. La partie adverse expose - et cela ressort du dossier administratif - que ce bien est à l'abandon depuis plusieurs années et subit des dégradations.

Dans ce contexte, plusieurs échanges ont lieu entre la partie adverse et la société requérante et il est procédé à des constatations entre 2013 et 2015. La nécessité de sécuriser les lieux est particulièrement mise en exergue.

Le 8 juin 2015, un premier arrêté de police est adopté par le bourgmestre de la ville de Spa et donne ordre à la partie requérante "de procéder à la fermeture de tout accès à l'intérieur du bâtiment en faisant placer des panneaux sur tout le pourtour de celui-ci et ce, avant le 30 juin 2015".

En dépit de cet arrêté, il sera encore constaté, en 2016, par les services de police de la partie adverse, que bien que des "barrières" indiquent que le propriétaire a tenté de clôturer la propriété, l'édifice demeure "libre d'accès", à tout le moins "d'accès facile" et qu'il est devenu insalubre.

3. Le 25 mars 2017, un incendie cause d'importants dégâts au bien de la partie requérante. Le 27 mars, le conseil de la partie adverse adresse un courrier officiel au (précédent) conseil de la partie requérante précisant en particulier ce qui suit :

"(...), vu l'impéritie de votre cliente et la non-réalisation des travaux de sécurisation résultant de l'ordonnance de police qui vous avait été transmise, il apparaît que l'incendie qui serait de nature volontaire aurait été bouté de l'intérieur.

J'avais attiré l'attention sur le danger qui existait, et je ne puis que déplorer qu'il se soit réalisé.

Je me rendrai dès aujourd'hui à 14h00 sur les lieux en compagnie d'un agent communal qualifié ainsi que d'un ingénieur architecte à l'effet d'examiner la stabilité du bâtiment, et ce, dans le cadre d'une nouvelle ordonnance de police qui interviendra à l'effet de veiller à la sécurité publique.

Je vous informe en fonction des constatations qui seront faites et il ne fait aucun doute que votre cliente sera convoquée le cas échéant et en urgence par télécopie aux fins d'audition".

4. Le 29 mars 2017, le bureau d'études LACASSE-MONFORT, requis par la partie adverse, établit un rapport d'observations ayant pour objet de "donner un avis technique sur la stabilité de la structure du Golf Hôtel de Spa suite à l'incendie du 25 mars dernier". Ce rapport - qui précise que les observations sont faites depuis l'extérieur du bâtiment - conclut comme suit :

"Localement :

- Les balcons sont rendus instables et devraient être démontés. Toutefois, ceci n'induit pas de risques pour les riverains.
- Les deux colonnes en pierre de taille de la façade latérale droite doivent être renforcées par la mise en place d'étais. Ceci est un point urgent à régler car l'effondrement de cette façade induit des risques pour les riverains; la distance entre cette façade et le chemin latéral droit étant faible.
- Les baies des fenêtres doivent être stabilisées : pose d'un cadre en bois et de croix dans chaque baie extérieure afin de prévenir une rupture des linteaux fragilisés par l'échauffement.
- Nous constatons la présence en de nombreux endroits d'éléments en équilibre instable (ardoises, pierres, éléments de charpente,...) qui présentent un danger en cas de chute.
- Un dispositif doit être mis en place pour éviter que des visiteurs ne circulent et ne rentrent dans et autour du bâtiment.

De manière plus générale :

- Les murs porteurs ne sont plus stabilisés par les planchers. L'échauffement de la structure métallique a pu induire une fragilisation des appuis et donc réduire les possibilités de reprise par frottement des réactions horizontales. C'est pour ces raisons qu'un étançonnement général est urgent. En cas de ruine, nous craignons que des éléments ne parviennent sur la voirie toute proche.

L'étançonnement nous paraît très complexe et coûteux sans pour autant garantir qu'il soit possible de conserver les murs porteurs intérieurs et extérieurs".

5. Le même jour, la partie adverse fait signifier, par huissier de justice, à la partie requérante une convocation à une séance d'audition fixée au 31 mars 2017.

6. Par un courriel du 30 mars 2017, le conseil de la partie requérante fait savoir qu'elle ne dispose pas, à ce jour, d'informations quant à l'état de l'immeuble ni quant aux mesures envisagées et que, dans ces circonstances, elle estime ne pouvoir être entendue utilement le lendemain, raison pour laquelle elle ne sera pas présente.

7. Par un courrier du 31 mars 2017, le conseil de la partie adverse transmet au (précédent) conseil de la partie requérante un procès-verbal de carence (concernant la séance d'audition) ainsi que le rapport établi par le bureau d'études LACASSE-MONFORT, au sujet duquel il souligne les travaux urgents y prévus.

8. Par un courrier officiel de son conseil du 2 mai 2017 adressé aux conseils de la partie requérante, la partie adverse convoque cette dernière pour une audition le mardi 9 mai 2017.

9. Le 8 mai suivant, un rapport d'expertise ayant pour objet "la stabilité d'ensemble du bâtiment après incendie" est établi par le bureau d'études ECM, à la demande de la partie requérante. Ce rapport, qui précise que les observations ont été effectuées depuis l'extérieur, conclut que les actions suivantes sont requises :

"Actions :

La situation ne nécessite pas l'intervention immédiate et spécifique pour la stabilité du bâtiment.

Par contre, il est important de s'assurer à intervalle régulier que les barrières placées pour empêcher l'accès au site soient bien efficaces. En effet, la chute de petits éléments de construction ne pourra être évitée, il est donc indispensable d'empêcher tout accès au site.

Enfin, l'immeuble n'est pas dans un état dans lequel il peut être maintenu à durée indéterminée. La disparition de l'étanchéité du bâtiment va inévitablement induire des détériorations des éléments restant, ce qui pourra à terme mettre en péril la stabilité du bien.

Une inspection de l'immeuble et une réévaluation consécutive de la situation sont indispensables après chaque période climatique rude (tempête, gel, intempérie, ...) et à intervalle régulier".

10. Ce rapport d'expertise est remis lors de la séance d'audition qui a lieu le 9 mai 2017.

Cette audition est mise en continuation, compte tenu notamment des intentions annoncées par la partie requérante (introduction prochaine d'une demande de permis d'urbanisme et réalisation de certains travaux) et afin que les conseillers techniques des deux parties puissent se rencontrer et s'accorder sur les mesures de sauvegarde à prendre.

11. Le 3 octobre 2017, la partie adverse convoque la partie requérante à une nouvelle séance d'audition fixée au 19 octobre suivant. La convocation fait état des éléments suivants :

"[...]

Considérant qu'il avait été ce 9 mai décidé de placer le dossier en continuation de manière à permettre de vérifier les engagements souscrits, lesquels, s'il y avait été satisfait, pouvaient justifier qu'aucune ordonnance de police n'intervienne.

Considérant qu'à la connaissance de la commune, aucune suite n'a été réservée aux engagements souscrits et plus particulièrement aux engagements les plus urgents à savoir la souscription d'un accord technique entre les bureaux d'étude quant aux mesures de sauvegarde à intervenir jusqu'à présent et jusqu'au début des travaux prévus au niveau du gros œuvre et le dépôt dans les 3 mois d'une demande de permis d'urbanisme.

Considérant que l'immeuble continue à se dégrader et que l'approche de l'hiver fait craindre des risques d'effondrement total ou partiel dans les mois à venir.

Considérant qu'il s'impose dès lors de finaliser l'audition à l'effet de permettre qu'interviennent toutes mesures jugées opportunes sur base de l'article 135 de la loi communale, la sécurité publique étant incontestablement, ou tout du moins, justifiant que des mesures de protection interviennent".

12. Par un courrier officiel du 18 octobre 2017, le conseil de la partie requérante indique au conseil de la partie adverse que les représentants de sa cliente étant à l'étranger, ils sont dans l'impossibilité d'être présents le lendemain, mais qu'ils demeurent disposés à reprendre le dialogue et obtenir un accord sur la base de ce qui a été dit le 9 mai 2017 et sollicitent le report de l'audition au mois de novembre.

13. À la suite de cette demande, la partie adverse, par le biais de son conseil, saisit les experts de leur mission, ensuite de quoi une réunion technique est prévue le 9 novembre et une nouvelle audition le 30 novembre suivant.

14. Le 9 novembre 2017, seul le bureau d'étude LACASSE-MONFORT est présent.

Il transmet à la partie adverse, par un courriel du 28 novembre, ses observations :

"Bonjour Messieurs,
Suite à notre passage du 09/11 dernier, nous avons pu observer (voir dossier photo en pièce jointe) :

- a. Plusieurs éléments en équilibre instable - risque de chute [photos];
- b. De multiples fissures qui témoignent d'un décrochement des murs de façade par rapport au refends, absence de liaison refend façade. Cette fissure n'était pas présente lors de notre premier passage !!! [photo];
- c. Nous notons que les lieux sont fréquentés : des sentiers sont apparents [photo];

Les éléments susmentionnés sont prêts à tomber ! La chute d'éléments de maçonnerie pourrait aisément avoir une conséquence sur la stabilité d'ensemble de la ruine.
Comme lors de notre dernier passage, nous pensons qu'un étaielement est à mettre en œuvre rapidement.
Pour cela, nous recommandons la mise en place de tirants et de tripodes. Nous avons demandé une estimation du travail à réaliser par l'entreprise MSC en avril dernier. Ce *modus operandi* reste d'actualité.
Il s'agit ici d'une première estimation qui nécessite d'être approfondie et affinée".

15. Le 29 novembre 2017, le conseil de la partie requérante fait savoir que sa cliente ne sera pas présente à la nouvelle séance d'audition prévue le lendemain.

La partie requérante précise dans sa requête qu'elle aurait envoyé un courrier le même jour au bureau d'études LACASSE-MONFORT afin de solliciter une nouvelle réunion en présence du bureau d'études ECM afin d'établir un rapport contradictoire.

16. Par un courrier officiel du 4 décembre 2017, le conseil de la partie adverse transmet le rapport d'examen de l'ingénieur LACASSE et informe le conseil de la partie requérante de la convocation de cette dernière à une nouvelle audition fixée au 21 décembre suivant.

Cette convocation est par ailleurs confirmée par un exploit d'huissier le 12 décembre 2017.

17. Le 21 décembre 2017, un procès-verbal de carence est dressé, constatant l'absence de la partie requérante.

18. Le 8 janvier 2018, le bourgmestre de la partie adverse adopte l'arrêté attaqué, lequel est rédigé comme il suit :

"COMMUNE DE SPA

ORDONNANCE DU BOURGMESTRE

Objet : Immeuble sis à Balmoral 34 - Propriété de la s.a. BEVERBURCHT
Le Bourgmestre,

Vu la Nouvelle Loi communale, notamment les articles 133, alinéa 3 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 sûreté et de la tranquillité publiques;

Attendu que le bâtiment sis à Balmoral n° 34, mieux connu sous le nom de "Golf Hotel", propriété de la s.a. Beverburcht, a pris feu le 25 mars 2017 et a été considérablement endommagé à cette occasion;

Vu le rapport d'expertise du bureau d'études Lacasse-Monfort, daté du 29 mars 2017 qui conclut entre autres choses que :

- "les deux colonnes en pierre de taille de la façade latérale droite doivent être renforcées par la mise en place d'étais. Ceci est un point urgent à régler car l'effondrement de cette façade induit des risques pour les riverains";

- "présence en de nombreux endroits d'éléments en équilibre instable (...) qui présentent un danger en cas de chute";

- "un dispositif doit être mis en place pour éviter que des visiteurs ne circulent et ne rentrent dans et autour du bâtiment";

Vu la convocation adressée à Beverburcht le 29 mars 2017, via huissier de justice, pour une audition par le Bourgmestre de Spa le vendredi 31 mars 2017;

Vu le procès-verbal de carence dressé le vendredi 31 mars 2017, étant donné l'absence de Beverburcht à l'audition précitée;

Vu le rapport d'expertise du bureau d'études ECM, commandé par Beverburcht, qui conclut entre autres choses que :

- "il est donc indispensable d'empêcher tout accès au site";

- "la disparition de l'étanchéité du bâtiment va inévitablement induire des détériorations des éléments restant, ce qui pourra à terme mettre en péril la stabilité du bien";

Vu la convocation adressée à Beverburcht le 2 mai 2017 à la date convenue entre les parties, soit le mardi 9 mai 2017, pour une audition par le Bourgmestre de Spa;

Attendu que deux représentants de Beverburcht accompagnés de deux avocats se sont présentés à cette audition, qu'ils ont été entendus et que l'audition a été placée en continuation;

Attendu qu'un procès-verbal d'audition dressé ce 9 mai 2017 prend acte des engagements formulés ce jour-là par les délégués de la société Beverburcht en présence de leurs conseils;

Attendu qu'il avait été ce 9 mai décidé de placer le dossier en continuation d'audition de manière à permettre de vérifier les engagements souscrits, lesquels, s'il y avait été satisfait, pouvaient justifier qu'aucune ordonnance de police n'intervienne;

Attendu qu'à la connaissance de la commune, aucune suite n'a été réservée aux engagements souscrits et plus particulièrement aux engagements les plus urgents à savoir la souscription d'un accord technique entre les bureaux

d'études quant aux mesures de sauvegarde à intervenir immédiatement et jusqu'au début des travaux prévus au niveau du gros œuvre et le dépôt dans les 3 mois d'une demande de permis d'urbanisme;

Attendu que le Bourgmestre a dès lors convoqué Beverburcht le 16 octobre 2017, via huissier de justice, pour la continuation de l'audition par le Bourgmestre de Spa prévue le jeudi 19 octobre 2017, date dont avait été avisée la société Beverburcht en temps opportun;

Vu le courrier du 18 octobre 2017 par lequel le conseil de Beverburcht, M^e Rik DEMEYER, sollicite le report de l'audition prévue le 19 octobre 2017;

Vu la décision du collège communal du 19 octobre 2017 d'accepter ce report;

Attendu qu'une rencontre entre les bureaux d'études Lacasse-Monfort et ECM a été prévue sur place le jeudi 9 novembre 2017;

Attendu que le bureau d'études ECM ne s'est finalement pas présenté à cette rencontre;

Attendu qu'à la suite d'une visite effectuée le jeudi 9 novembre 2017, le bureau d'études Lacasse-Monfort a envoyé un courriel le mardi 28 novembre 2017, qui conclut entre autres :

- "plusieurs éléments instables; risque de chute";
- "multiples fissures qui témoignent d'un décrochement des murs de façade (...).

Cette fissure n'était pas présente lors de notre premier passage";

- "les lieux sont fréquentés; des sentiers sont apparents";
- "les éléments susmentionnés sont prêts à tomber ! La chute d'éléments de maçonnerie pourrait aisément avoir une conséquence sur la stabilité d'ensemble de la ruine";
- "nous pensons qu'un étalement est à mettre en œuvre rapidement".

Attendu que M^e MARCY a proposé à M^e DEMEYER, le 10 novembre 2017, la date du jeudi 30 novembre 2017 pour la continuation de l'audition du 9 mai 2017;

Attendu que, le 30 novembre 2017, la société Beverburcht a fait part de son absence à l'audition du même jour, le rapport du bureau d'études Lacasse-Monfort n'ayant pas été rendu contradictoire;

Vu la décision du collège communal du 30 novembre 2017 de reporter au 21 décembre 2017 la continuation de l'audition du 9 mai 2017;

Vu la convocation adressée à Beverburcht le 12 décembre 2017, via huissier de justice, pour la continuation de l'audition du 9 mai 2017 prévue le 21 décembre 2017;

Vu le courrier de M^e DEMEYER du 21 décembre 2017, annonçant l'absence de la société Beverburcht à l'audition prévue le même jour, et ne sollicitant pas de report;

Considérant que l'immeuble continue à se dégrader et que l'hiver fait craindre des risques d'effondrement total ou partiel dans les mois à venir;

Considérant qu'il importe dès lors, pour préserver la sécurité publique, de prendre toutes mesures jugées opportunes;

Considérant en outre que le bien en question est situé sur la liste de l'"Inventaire du patrimoine culturel immobilier" (IPIC) de la Région wallonne et qu'il convient dès lors de veiller à préserver les parties du bien qui peuvent être conservées;

D É C I D E

Article 1 : ordre est donné à la s.a. BEVERBURCHT, propriétaire du bâtiment sis Balmoral 34, d'empêcher tout accès dans la propriété, par le placement de barrières suffisamment hautes, et en nombre suffisant.

Article 2 : ordre est donné à la s.a. BEVERBURCHT, propriétaire du bâtiment sis Balmoral 34, de démolir les parties latérales du bâtiment qui menacent ruine et dont l'effondrement pourrait causer préjudice aux biens et aux personnes présents sur le domaine public.

Article 3 : ordre est donné à la s.a. BEVERBURCHT, propriétaire du bâtiment sis Balmoral 34, de prendre les mesures de protection adéquates pour

conserver les parties du bâtiment ne menaçant pas ruine, dont la partie centrale du bâtiment.

Article 4 : En cas d'inexécution des travaux à l'issue du délai mentionné, outre les sanctions administratives frappant le défaut d'exécution, les travaux pourront être exécutés à l'initiative de l'autorité communale, aux frais, risques et charges du propriétaire.

Article 5 : Un recours peut être déposé au Conseil d'État contre le présent arrêté dans les 60 jours de la notification de celui-ci".

19. À l'appui de son dernier mémoire, la partie requérante indique qu'elle a sollicité son bureau d'études ECM pour qu'il fasse une nouvelle visite des lieux et vérifie si la situation du bâtiment s'est aggravée. Elle souligne que le 20 février 2018, un rapport lui a été transmis à la suite d'une visite effectuée le 14 février 2018 et qu'il ressort de ce rapport que la stabilité d'ensemble du bâtiment ne requiert pas d'intervention particulière et immédiate mais qu'il est indispensable d'empêcher tout accès au site car, vu son état, il faut évaluer la situation à intervalle régulier, après chaque période climatique rude.

IV. Mise hors de cause

Le bourgmestre ayant agi en tant qu'organe de la ville de Spa, il n'y a pas lieu de le maintenir personnellement à la cause.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante soulève un moyen unique, pris de la violation des articles 133, alinéa 2 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, du principe général du caractère contradictoire des procédures et de l'adage *audi alteram partem*, du principe général de la sécurité juridique, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de l'imprécision dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué ne comporte pas d'éléments établissant que la salubrité publique aurait été mise en danger par l'état de l'immeuble au point qu'on doit démolir les parties latérales du bâtiment sur la base de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

Elle fait valoir que l'immeuble litigieux n'engendre pas de danger immédiat pour la sécurité publique, qu'elle a fait le nécessaire pour placer des barrières et ainsi empêcher l'accès au site et qu'il n'y a aucun danger pour la sécurité publique. Elle souligne que les considérations du rapport d'expertise du bureau d'études LACASSE-MONFORT du 28 novembre 2017 ne sont pas suffisantes pour justifier la menace relative à la sécurité publique. Selon elle, il n'y a pas de danger

d'effondrement ou de chute de matériaux sur la voie publique et les risques mentionnés dans le rapport ne concernent que la sécurité à l'intérieur de l'immeuble et non pas la sécurité visée à l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale. Elle affirme que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

Elle allègue par ailleurs que la décision litigieuse est totalement imprécise quant aux travaux qui doivent être exécutés. Elle s'en réfère au rapport d'expertise du bureau ECM selon lequel il n'existe actuellement pas de risque d'effondrement du bâtiment et qu'il est juste important d'assurer, à intervalle régulier, que les barrières placées pour empêcher l'accès au site soient bien efficaces. Or, elle indique avoir déjà pris des mesures de protection adéquates et qu'en raison du manque de précision quant aux travaux à effectuer, elle risque de ne pas recevoir de permis d'urbanisme. Elle estime que la démolition, même partielle, constitue un risque de préjudice grave et difficilement réparable et qu'elle ne sait pas exactement ce qui doit être démoli.

Elle soutient en particulier que l'acte n'est pas motivé à suffisance en droit en ce qu'il se borne à se référer au rapport unilatéral du 28 novembre 2017 alors que l'acte attaqué ne précise pas la menace pour la sécurité publique et que les considérations techniques qui forment la base de l'acte attaqué sont complètement contraires à celles du rapport d'expertise ECM.

Subsidiairement, elle fait observer que le dispositif de l'arrêté attaqué ne spécifie pas le délai dans lequel elle doit réaliser les travaux litigieux de sorte que celui-ci viole les articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et qu'il s'agit d'un excès de pouvoir.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante se limite à reproduire à l'identique les termes de sa requête.

Dans son dernier mémoire, elle réitère l'essentiel de ses arguments.

V.2. Appréciation

L'acte attaqué impose trois types de mesures à la partie requérante :

- empêcher tout accès dans la propriété, par le placement de barrières suffisamment hautes, et en nombre suffisant;
- démolir les parties latérales du bâtiment qui menacent ruine et dont l'effondrement pourrait causer préjudice aux biens et aux personnes présents sur le domaine public;

- prendre les mesures de protection adéquates pour conserver les parties du bâtiment ne menaçant pas ruine, dont la partie centrale du bâtiment.

La première mesure n'appelle pas d'observations particulières de la part des parties.

Quant aux travaux de démolition ordonnés, la partie requérante estime que l'acte attaqué manque de précision à ce propos de sorte qu'elle ignore ce qu'elle devrait effectivement démolir.

Toutefois, dès lors que la troisième mesure requiert une intervention pour conserver les parties du bâtiment ne menaçant pas ruine "dont la partie centrale du bâtiment", il convient de constater que les termes "parties latérales" ne visent pas l'entièreté des parties du bâtiment qui ne constituent pas le corps central de la bâtisse. Comme les rapports et expertises déposés par la partie adverse permettent de le comprendre, "les éléments des parties latérales" sont, par exemple, les balcons ou les colonnes en pierre, voire un pan de façade ou certains volumes. Par ailleurs, la démolition de ces éléments ne pourra avoir lieu que si, d'une part, ils menacent ruine et, d'autre part, leur effondrement est susceptible de causer préjudice sur le domaine public.

L'acte attaqué prévoit ainsi les critères qui doivent être appliqués en vue de la détermination des éléments ou parties à démolir.

Si des difficultés devaient surgir quant à leur interprétation, il en va, le cas échéant, d'un problème d'exécution de l'acte attaqué, mais cela n'entache pas en tant que telle sa légalité.

Pour les éléments ne menaçant pas ruine, dont la partie centrale - mais pas exclusivement -, des mesures de conservation sont ordonnées.

À cet égard, tant le bureau d'études mandaté par la partie adverse que celui mandaté par la partie requérante soulignent que l'état de l'immeuble est susceptible d'évoluer et va continuer à se détériorer s'il reste en l'état.

Les mesures de protection ordonnées emportent une obligation de résultat dans le chef de la partie requérante. Une éventuelle difficulté d'exécution dans ce cadre n'équivaut pas en soi à un problème de légalité de l'acte, d'autant que la partie adverse s'est informée à suffisance sur la situation et que le rapport du

bureau d'études LACASSE-MONFORT contient des indications particulières à cet égard.

Quant à la proportionnalité des travaux de démolition et au risque pour la sûreté publique, il y a lieu de noter que le rapport du bureau d'études sollicité par la partie adverse a été transmis le 31 mars 2017 à la partie requérante qui a donc pu l'analyser et en contester la pertinence. Ce rapport permet notamment de comprendre en quoi des travaux de démolition sont ordonnés, en identifiant plusieurs risques en termes de stabilité, à court (balcon, colonnes en pierre de taille) ou moyen terme (globalement les murs porteurs ne sont plus stabilisés par des planchers et l'échauffement a vraisemblablement induit une fragilisation d'éléments d'appui). Or, s'il suggère un étançonnement général à réaliser d'urgence, il souligne également que cette intervention sera complexe, coûteuse avec une efficacité incertaine.

Quant au rapport du bureau d'études ECM, mandaté par la partie requérante, du mois de mai 2017, auquel se réfère également l'acte attaqué, il n'exclut pas l'existence d'un risque en termes de stabilité, mais ne l'estime pas immédiat.

Or, lors d'une visite plus récente, le 9 novembre 2017, à laquelle la partie requérante et son expert ont été conviés mais ne se sont pas présentés, le bureau d'études LACASSE-MONFORT a constaté de nouvelles fissures.

Le rapport dont se prévaut la partie requérante dans son dernier mémoire, réalisé après l'adoption de l'acte attaqué, s'il semble considérer que la situation n'aurait pas évolué depuis le mois de mai 2017, conforte néanmoins l'existence d'un risque, l'expert jugeant indispensable une inspection de l'immeuble et une réévaluation de la situation après chaque période climatique rude et à intervalle régulier.

Il s'ensuit que l'existence d'un risque n'est contestée d'aucune part, seul le moment de sa réalisation fait l'objet de discussions.

Dans ces circonstances, l'application du principe de précaution dont a fait montre la partie adverse en adoptant l'acte attaqué, n'apparaît pas en soi constitutif d'une erreur, *a fortiori* d'une erreur manifeste d'appréciation.

Quant à ce risque, la partie requérante prétend encore qu'il ne serait pas avéré au regard de la voirie publique et que, finalement, seule la sécurité à l'intérieur de l'immeuble serait effectivement mise à mal par l'état de délabrement du bâtiment.

Ce faisant, elle oppose à l'acte attaqué sa propre conception du risque encouru mais ne démontre pas que les constatations sur lesquelles repose l'appréciation de la partie adverse seraient erronées, ni *a fortiori* qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise.

L'acte attaqué se réfère expressément au rapport d'observations établi par le bureau d'études LACASSE-MONFORT le 29 mars 2017 ainsi qu'aux constatations du même expert en novembre 2017. Compte tenu de la hauteur du bâtiment et de l'importance des éléments menaçant ruine (en particulier la façade latérale droite dont la stabilité est compromise du fait des deux colonnes en pierre de taille à renforcer, ainsi qu'au vu de l'état global du bâtiment dont les murs porteurs ne sont plus stabilisés par des planchers et dont les éléments d'appui subsistant ont connu un échauffement), le risque allégué d'un effondrement susceptible d'atteindre des riverains n'apparaît pas manifestement fantaisiste ou invraisemblable.

Des échanges intervenus entre la partie adverse et la partie requérante au sujet de la sécurisation du site, il ressort que les risques encourus, même s'ils devaient être limités au terrain privé de la partie requérante, représenteraient un danger non seulement pour les occupants ou propriétaires de l'immeuble, mais également un risque pour la commodité du passage et la tranquillité dans les rues en cas de réalisation de ce risque, compte tenu du besoin de secours urgent qui pourrait en résulter. Au vu en particulier de l'envergure du bâtiment concerné, il n'apparaît pas raisonnable de prétendre que la situation dénoncée en termes de risque pour la stabilité (et donc d'effondrement) ne pourrait pas avoir de répercussion à l'extérieur de la propriété privée de la partie requérante.

Enfin, la mesure de police litigieuse n'ayant ni un caractère répressif ni un caractère disciplinaire, mais présentant néanmoins une gravité certaine pour son destinataire, suppose le respect du principe de l'audition préalable.

Le principe exprimé par l'adage *audi alteram partem* ne se confond cependant pas avec le principe général de respect des droits de la défense. En l'occurrence, il ne va pas jusqu'à exiger que la procédure soit strictement contradictoire. Il n'est ainsi, par exemple, pas requis, s'agissant d'une procédure relative à un logement insalubre, que le propriétaire soit présent lors de la visite des lieux, ni que l'expertise réalisée, le cas échéant, soit contradictoire.

La préoccupation qui sous-tend ce principe est double : l'administré doit pouvoir faire valoir ses arguments et l'autorité doit procéder à un examen complet et

précis de la cause, ce qui implique qu'elle soit en mesure de disposer de tous les éléments utiles pour pouvoir statuer en pleine connaissance de cause.

En l'espèce, ce principe a manifestement été respecté.

La partie requérante dénonce le caractère unilatéral des observations faites par le bureau d'études LACASSE-MONFORT, requis par la partie adverse, mais comme il vient d'être souligné, ce principe n'imposait pas qu'un rapport contradictoire soit établi.

En tout état de cause, il ressort des pièces du dossier que la partie requérante a été mise en mesure de faire valoir ses observations sur le rapport du 29 mars 2017, ce qu'elle a fait en mandatant son propre expert, dont les observations de mai 2017 ont été transmises à la partie adverse. Par ailleurs, diverses séances d'audition ont été proposées et tout a été mis en œuvre pour qu'une expertise contradictoire puisse être réalisée, mais en vain, la partie requérante multipliant les absences et les demandes de report. Quant aux dernières observations de l'expert de la partie adverse, elles ont également été transmises à la partie requérante (le 4 décembre 2017), préalablement à une dernière séance d'audition (fixée au 21 décembre 2017) à laquelle elle a été dûment convoquée mais où elle ne s'est pas présentée.

La partie requérante ne peut ainsi se prévaloir de ses propres manquements ou absences pour prétendre ensuite que la partie adverse aurait manqué à ses obligations d'audition. Au contraire, la partie adverse a multiplié les occasions d'entendre la partie requérante et a admis, à plusieurs reprises, les reports sollicités. Elle a effectivement entendu la partie requérante le 9 mai 2017, laquelle a pu alors faire valoir, par écrit, ses observations, ce qu'elle n'a pas manqué de faire et ce dont la partie adverse a manifestement tenu compte, se prévalant expressément de l'expertise du bureau ECM dans l'acte attaqué.

Au vu des développements qui précèdent, le moyen unique n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le bourgmestre de la Ville de Spa est mis hors de cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

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

Pascale VANDERNACHT,	président de chambre,
Diane DÉOM,	conseiller d'État,
Marc JOASSART,	conseiller d'État,
Frédéric QUINTIN,	greffier assumé

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Pascale VANDERNACHT