

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 247.607 du 20 mai 2020

A. 229.258/XV-4244

En cause : **DUSAUSOY** Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Jean BOUDRY, avocat,
rue Georges Attout 56
5004 Bouge,

contre :

- 1. la ville de Braine-le-Comte,**
représentée par son collègue communal,
- 2. le bourgmestre de la ville de Braine-le-Comte.**

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 septembre 2019, Pierre Dusausoys demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du Bourgmestre de la [ville] de Braine-le-Comte du 27 août 2019 ordonnant la démolition d'éléments menaçant ruine » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Les parties adverses ont déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Yves Delval, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 5 février 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 4 mars 2020 et le rapport leur a été notifié.

Par une ordonnance du 27 février 2020, l'affaire a été remise *sine die*.

Par une ordonnance du 6 mars 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 31 mars 2020.

À la suite des mesures gouvernementales prises dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19, l'affaire a été remise *sine die* par un courriel du 13 mars 2020.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté royal de pouvoirs spéciaux n°12 du 21 avril 2020 concernant la prorogation des délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite, tel que prorogé par l'arrêté royal du 4 mai 2020, les parties ont été invitées à marquer leur accord sur la poursuite de la procédure sans audience publique.

Par des courriels du 6 mai 2020, M^e Jean Boudry, avocat, représentant la partie requérante et la partie adverse ont marqué leur accord pour que l'affaire soit traitée sans audience publique et ont indiqué qu'ils se réfèrent à leurs écrits de procédure.

M. Yves Delval, auditeur, a émis un avis écrit conforme au présent arrêt.

À la suite de la communication de cet avis aux parties en date du 15 mai 2020, les débats ont été clos et l'affaire prise en délibéré.

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. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis au n° 97 de la rue d'Écaussines à Braine-le-Comte. Cet immeuble comporte une maison d'habitation à l'arrière de laquelle sont accolés un hangar et une annexe à celui-ci, plus vétuste.

2. Une tempête détériore, le 10 mars 2019, l'annexe et le hangar. Le requérant produit diverses pièces quant aux mesures qu'il a prises à la suite de ce sinistre.

3. Le 24 juillet 2019, des voisins écrivent au bourgmestre de la ville de Braine-le-Comte afin de lui signaler leurs inquiétudes quant à l'état de l'atelier du

requérant et au danger que cela ferait courir au voisinage. Ils estiment qu'il y a lieu de faire application de la section 15 du règlement général de police régissant les constructions menaçant ruine. Ils se plaignent également des déchets stockés dans le jardin, qu'ils estiment dangereux. Ils font référence à une plainte antérieure, datant de décembre 2015, relative aux déchets.

4. Le conseiller logement de la première partie adverse se rend, le lendemain, chez ces plaignants. Le 8 août 2019, il rédige un rapport de visite. Il ne ressort pas de ce rapport qu'il a pris contact avec le requérant ou qu'il s'est rendu dans son immeuble. Toutes les photographies sont prises depuis les parcelles voisines.

Selon ce rapport, le danger d'un nouvel effondrement « existe bien » et les décombres résultant de l'effondrement sont stockés sur le terrain ainsi que des objets divers tels que des véhicules usagés, des machines de chantier et des fûts dont le contenu n'est pas défini. Il mentionne aussi un risque de chute des objets stockés par le requérant, ce qui menacerait la clôture vers le n° 101 où vivent des enfants en bas âge.

5. Par un arrêté du 27 août 2019, le bourgmestre ordonne, d'une part, la démolition complète du hangar et, d'autre part, l'évacuation de l'ensemble des déchets présents sur la propriété conformément aux dispositions légales en vigueur. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

« Arrêté du bourgmestre ordonnant la démolition d'éléments menaçant ruine

Le Bourgmestre,

Vu la Nouvelle Loi Communale et notamment les articles 133 alinéa 2 et 135 paragraphe 2;

Vu les articles 152, 153, 156 et 281 du Règlement Général de Police;

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 qu'il a été constaté ce 10 mars 2019 un effondrement partiel de l'annexe étagée située à l'arrière du hangar construit sur la parcelle, ainsi que l'arrachement d'une partie de la toiture de ce hangar, nécessitant l'intervention du Service Régional Incendie de la Ville de Braine-le-Comte;

Considérant que lors de l'effondrement de l'annexe étagée, une quantité importante des maçonneries et d'éléments de toiture sont tombés sur la propriété voisine, n° 95;

Considérant également qu'il a été constaté ce 08 août 2019 que la façade arrière du hangar présente d'importantes fissures dans les maçonneries et que la toiture n'a pas été réparée;

Considérant qu'aucune mesure de sécurisation n'a été prise depuis le 10 mars 2019;

Vu le risque imminent d'effondrement, de chute ou d'effondrement total des maçonneries et de la toiture du hangar, sur la parcelle ainsi que sur les propriétés voisines, Monsieur le Bourgmestre est habilité à prendre un arrêté de démolition conformément à l'article 90 du règlement communal de police (section 15 : des constructions menaçant ruine, art. 90 : lorsque le péril est imminent, le Bourgmestre prend les mesures adéquates. Il peut intimer l'ordre au propriétaire de faire procéder, sans délai, à la réparation ou à la démolition des constructions menaçant ruine);

Attendu que, dès lors, au vu de ce qui précède, il y a lieu de procéder à la sécurisation urgente des lieux afin de garantir la sécurité des biens et des personnes;

Considérant que lors de la visite des lieux, il a été constaté la présence de nombreux déchets sur la propriété du 97, rue d'Ecaussinnes;

Considérant qu'il s'agit de déchets considérés comme dangereux (tôles ondulées à base d'amiante-ciment, épaves de véhicules, et fûts d'huiles minérales), et de déchets non-dangereux (bois, gravats, etc.);

Considérant que les déchets ne peuvent être stockés sur cette parcelle privée et qu'ils doivent être évacués vers les filières agréées conformément aux dispositions du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Le dénommé Dusausoy Pierre, propriétaire, est mis en demeure de faire réaliser à ses frais les travaux de démolition complète du hangar situé à l'arrière de l'habitation n° 97 rue d'Ecaussinnes à 7090 Braine-le-Comte, et ce dès la notification du présent arrêté;

Article 2 : Le propriétaire est également chargé de procéder à l'évacuation de l'ensemble des déchets présents sur sa propriété conformément aux dispositions légales en vigueur. Pour ce faire, les déchets seront manipulés afin d'éviter toute pollution de l'environnement et évacués vers un centre de tri agréé.

Article 3 : Si le propriétaire n'a pas exécuté les travaux en question dans un délai de 3 mois à dater de la notification du présent arrêté, une procédure administrative sera lancée par l'Administration communale, avec risque d'astreintes financières;

Article 4 : Le recouvrement de tous les frais encourus par la Ville pour cette mise en sécurité sera poursuivi par toutes voies légales;

Article 5 : Le propriétaire prendra également à sa charge l'éventuelle remise en état du domaine public (nettoyage de la voirie et du trottoir) après les travaux de démolition ordonnés;

Article 6 : Un recours en suspension et/ou en annulation est ouvert au destinataire du présent acte dans les 60 jours de sa notification du chef de violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir auprès du Conseil d'État;

Article 7 : La procédure d'annulation fait l'objet de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'État. La saisine du Conseil d'État a lieu par requête écrite adressée sous pli recommandé à la poste. Cette requête est datée et contient :

- 1° les noms, qualité, demeure ou siège de la partie représentée;
- 2° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens;
- 3° les noms, demeure ou siège de la partie adverse.

À cette requête sont jointes non seulement trois copies certifiées conformes par les signataires outre autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses mises en cause, mais aussi une copie de la décision incriminée.

La procédure de suspension fait l'objet de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant les Conseil d'Etat. Elle n'est concevable que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué soient invoqué et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable. Elle doit être introduite par un acte distinct de la requête en annulation et au plus tard avec celle-ci. La demande de suspension peut être accompagnée d'une demande de mesures provisoires.

Article 8 : Le présent arrêté sera notifié à Monsieur DUSAUSOY Pierre, propriétaire, domicilié Rue d'Ecaussinnes, 97 à 7090 BRAINE-LE-COMTE par lettre recommandée avec accusé de réception et par courrier ordinaire à la poste ».

IV. Désignation de la partie adverse

Le bourgmestre de la ville de Braine-le-Comte ayant agi en qualité d'organe de cette ville, il y a lieu de le mettre hors de cause.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le premier moyen et la première branche du second moyen sont fondés.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

Le requérant prend un premier moyen de la violation du principe *général audi alteram partem* et du principe général du caractère contradictoire des procédures ainsi que des articles 91 à 93 et 150 à 152 du règlement général de police.

Il estime que l'acte attaqué lui fait grief de n'avoir pris aucune mesure de sécurisation depuis le 10 mars 2019 et que la mesure prise est lourde de

conséquence, qu'il n'a pas pu faire valoir son point de vue préalablement à la mesure de démolition envisagée, et qu'il ne résulte d'aucun élément que la situation eut été urgente au point de délier la partie adverse de l'obligation de lui permettre de faire valoir son point de vue.

La partie adverse ne conteste pas que le requérant n'a pas eu l'occasion d'être entendu avant l'adoption de l'acte attaqué. Elle explique que le bourgmestre a considéré que la sécurité des personnes était menacée. Selon elle, l'urgence découlait de l'inaction du propriétaire depuis 2015 au moins, ce qui a mené à l'effondrement de l'annexe. Elle fait valoir que le requérant a eu l'occasion d'être entendu et de s'expliquer dans le courant du mois de septembre 2019, après l'adoption de l'acte attaqué et avant l'introduction de la requête. Elle expose qu'un arrêté de démolition peut être revu, modifié ou levé en fonction des intentions et des actes du propriétaire du bien et « qu'il a été entendu, lors de la rencontre entre les représentants de la ville [...] et [le requérant] en septembre 2019, que le hangar pouvait ne pas être démoli sous certaines conditions ». Elle relève qu'en octobre 2019 la toiture du hangar n'était toujours pas réparée et affirme que le danger lié à cette situation, ainsi qu'au stockage de déchets dangereux sur le terrain concerné, subsiste.

VI.2. *Appréciation*

Le principe *audi alteram partem* impose à l'administration qui désire prendre une mesure grave contre un administré d'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.

Conformément à ce principe, les articles 92 et 93 de la section XV du règlement général de police invoqué au moyen prévoient, quant aux constructions menaçant ruine, que lorsque le péril n'est pas imminent, un état des lieux doit être notifié aux intéressés et qu'un délai raisonnable doit être fixé afin de leur permettre de faire part de leurs observations à propos de l'état de la construction et des mesures qu'ils se proposent de mettre en œuvre. L'article 91 de la même section dispose que le bourgmestre peut ordonner la réparation ou la démolition sans délai, ou y faire procéder, lorsque le péril est imminent.

En l'espèce, un agent de la partie adverse a examiné les lieux depuis la propriété voisine le 25 juillet 2019, hors la présence du requérant et sans que ce dernier soit averti. Il a rédigé le rapport de visite le 8 août 2019 et l'acte attaqué a été adopté le 27 août 2019. Il s'est donc passé plus d'un mois entre la visite des lieux et

l'adoption de l'arrêté attaqué. Ce délai dément l'imminence du risque d'effondrement, mentionnée dans l'acte attaqué. La partie adverse n'explique dès lors pas pour quel motif admissible elle n'a pas permis au requérant de faire valoir ses observations, notamment quant aux mesures de sécurisation qu'il affirme avoir prises. La circonstance que le requérant a été entendu après l'adoption de l'acte attaqué ne peut pallier le défaut d'audition préalable.

Les considérations de la partie adverse quant à l'état actuel des lieux et à la persistance d'un danger sont étrangères à la légalité de l'acte attaqué. Si elle estimait que le danger actuel doit faire obstacle à l'annulation rétroactive d'une telle mesure de police malgré son illégalité, la partie adverse pouvait solliciter le maintien des effets de l'acte attaqué, ce qu'elle n'a pas fait.

Le premier moyen est fondé.

VII. Autres moyens

Le second moyen, s'il était fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

L'acte attaqué devant être annulé, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

VIII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

IX. Notification de l'arrêt

Conformément à l'article 5 de l'arrêté royal n° 12 du 21 avril 2020 précité, le présent arrêt sera notifié exclusivement par la voie du courrier électronique.

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

Article 1^{er}.

Le bourgmestre de la ville de Braine-le-Comte, seconde partie adverse, est mis hors de cause.

Article 2.

L'arrêté du 27 août 2019 par lequel le bourgmestre de la ville de Braine-le-Comte ordonne la démolition d'éléments menaçant ruine et d'autres mesures de police concernant la propriété de Pierre Dusausoy située 97, rue d'Écaussines, à Braine-le-Comte, est annulé.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Le présent arrêt sera notifié par courrier électronique.

Article 5.

La ville de Braine-le-Comte 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 requérante.

Ainsi prononcé par la XV^e chambre, le 20 mai 2020, par :

Diane Déom,
Caroline Hugé,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Diane Déom