

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 60.172 du 14 juin 1996

A.64.211/III-21.188

En cause : **1. SAVELLI** Arturo,
 2. SAVELLI Angelines Dolores,
 rue P. Thomas 6/1
 6600 Bastogne,

 contre :

 1. la Ville d'Arlon,
 2. le Bourgmestre de la Ville d'Arlon.

LE CONSEIL D'ETAT, III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 juillet 1995 par Arturo SAVELLI et Angelines Dolores SAVELLI, qui demandent l'annulation de l'arrêté du 22 juin 1995 du bourgmestre de la ville d'Arlon déclarant inhabitable l'immeuble situé route de Longwy, 559.;

Vu l'arrêt n° 54.035 du 27 juin 1995 suspendant provisoirement l'exécution de la demande de suspension de l'arrêté attaqué;

Vu l'arrêt n° 54.035 du 16 août 1995 confirmant la suspension provisoire de l'exécution de l'arrêté attaqué;

Vu l'ordonnance du 24 août 1995 réduisant les délais prescrits pour les actes de la procédure;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 15 décembre 1995 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 23 avril 1996, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 juin 1996;

Entendu, en son rapport, M. GEUS, président de chambre;

Entendu, en ses observations, Me PERSOONS, loco Me GOFFINET, avocat, comparaissant pour les requérants;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur;

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

Considérant que la seconde requérante, Angelines Dolores SAVELLI, est propriétaire d'un immeuble sis à Arlon, route de Longwy, 559, où elle exploite conjointement avec son père, le premier requérant, un commerce de détail en alimentation générale et articles de ménage; qu'un rapport du 24 février 1995 de l'ingénieur en chef des travaux de la ville d'Arlon a signalé que ce "bâtiment déjà ancien présente un danger important au niveau des corniches qui menacent de tomber", que "la corniche extérieure en bois ainsi que la sablière et le chenal en zinc sont désolidarisés de l'ensemble" et que "le pan de toiture s'affaisse également à cet endroit"; que, le

2 mars 1995, le bourgmestre d'Arlon a mis le premier requérant en demeure de faire procéder sans délai aux travaux de réparation qui s'imposent et de prendre toutes dispositions nécessaires pour garantir la sécurité des clients;

Considérant que, le 13 juin 1995, le directeur du service des travaux de la ville d'Arlon a dressé le rapport technique suivant :

" L'immeuble dont question est constitué d'un corps de logis privatif et d'une annexe (ancienne grange) à but commercial.

Seul le corps de logis n'a pas fait l'objet de la visite. Vu de l'intérieur, l'immeuble paraît être insalubre améliorable (châssis de fenêtres et toiture en mauvais état).

En ce qui concerne l'annexe à caractère commercial, les facteurs d'insalubrité suivants ont été relevés :

1. toiture en très mauvais état :

- panne faîtière de trop faible section;
- pannes intermédiaires présentant des traces prononcées de moisissure;
- idem pour un entrail de la charpente;
- poussées anormales sur les murs résultant de l'instabilité de la toiture;
- un décrochement de la tête de mur de la façade principale d'environ 4 cm a été constaté;
- menace de chute de cette toiture qui entraînera dans le vide la corniche ainsi qu'une partie de la tête du mur.

2. Infiltrations d'eau :

Ces infiltrations ont pour effet d'attaquer la clef de voûte de la porte cochère de l'ancienne grange.

3. chaufferie non cloisonnée :

Infraction à l'article 52 du R.G.P.T.

4. Installation électrique non réglementaire :

Infraction au R.G.I.E.

5. Absence de compartimentage entre le bâtiment à usage privé et celui à usage commercial :

Infraction à l'article 52 du R.G.P.T.

6. Auvent placé en infraction par rapport au C.W.A.T.U.P. :

Cet auvent présente une stabilité suspecte (un pro justitia a été dressé constatant l'infraction).

En conclusion, l'ancienne grange, à la limite de la ruine peut être considérée comme étant INSALUBRE NON AMELIORABLE.

L'immeuble présente un danger évident pour les clients.

N.B. Un projet a été élaboré par le M.E.T. en vue d'améliorer la sécurité routière et de sécuriser au

mieux les piétons dans la traversée de Weyler. Ce projet prévoit un îlot central en voirie sans possibilité de tourner à gauche au droit de la propriété SAVELLI";

que, le 19 juin 1995, le commandant du service régional d'incendie a établi un rapport rédigé comme suit :

" Monsieur le Bourgmestre,

Comme suite à votre ordre de mission relatif à l'établissement dont objet sous mention, je me suis rendu sur place, accompagné de l'ensemble des services compétents, ce mardi 13 juin écoulé.

De cette visite il appert :

1° La stabilité générale du bâtiment et principalement de son annexe présente un réel danger pour les personnes s'en approchant; en effet la façade et le pignon présentent d'importantes fissures avec un déplacement conséquent de la corniche surplombant l'entrée.

Cette situation étant aggravée par la rupture de la verne de la toiture, ce qui entraîne un risque majeur de glissement vers les façades.

2° En ce qui concerne les dispositions générales de la sécurité du public à l'intérieur de l'immeuble, qui compte tenu du risque de ruine ci-avant, sont superlatives, il est à noter que rien n'est conforme aux règles usuelles en la matière :

- absence de compartimentage,
- installation électrique non conforme au R.G.I.E.,
- protection chaufferie inexistante,
- moyens de lutte inexistantes ...

De par ces constatations, et sans préjuger de votre décision, il me semble raisonnable de vous suggérer d'interdire l'exploitation de l'annexe dans sa situation actuelle et d'y interdire l'accès et l'approche au public";

Considérant que, le 22 juin 1995, le bourgmestre d'Arlon a pris l'arrêté "ordonnant en application des décrets de 1789 et de 1790, l'évacuation d'un immeuble insalubre non améliorable occupé sis 559 route de Longwy à 6700 Arlon, section Weyler" qui est l'objet du recours et est ainsi rédigé :

" Attendu qu'il résulte de l'enquête à laquelle il a été procédé que l'état de l'immeuble, identifié ci-dessous, est dangereux pour la salubrité publique;

Attendu que des travaux de réparation ou d'adaptation ne pourraient faire de l'immeuble en cause un immeuble salubre;

Vu les lois des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790;

Vu l'article 133 de la nouvelle loi communale;

Vu le rapport du directeur du service des travaux de la ville d'Arlon du 14 juin 1995 et celui du commandant du S.R.I. du 19 juin 1995;

ARRETE :

Article 1^{er} : L'immeuble bâti situé 559 route de Longwy à Arlon, section de Weyler, du moins la partie commerciale qui se situe dans l'ancienne grange, propriété de M. SAVELLI Arturo, né à Cerro Al Volturno le 14 novembre 1941, domicilié à 6600 Bastogne rue Pierre Thomas 6/1 est déclaré inhabitable.

Ordre est donné à tous ceux qui occupent cet immeuble à quelque titre que ce soit, de l'évacuer avant le lundi 26 juin 1995 à 08 heures.

Article 2. : L'interdiction d'occupation sera affichée, par les soins de la police, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

Article 3. : Si l'immeuble est encore occupé après la date fixée, les occupants en seront expulsés par la police, au besoin par la force.

Article 4. : La destruction ou l'enlèvement de l'affiche prévue à l'article 2 sera puni de la peine établie par l'article 560 du code pénal.

Article 5. : Il est en outre constaté que l'auvent placé en façade principale présente un danger réel avec risque d'effondrement. Il ne peut plus être utilisé comme tel.

Article 6. : Expédition du présent arrêté sera notifiée au propriétaire et aux occupants de l'immeuble par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception";

que ledit arrêté a été notifié au premier requérant le 23 juin 1995;

Considérant que la requête n'est revêtue de timbres fiscaux qu'à concurrence de quatre mille francs; que le recours est irrecevable en ce qui concerne la seconde requérante;

Considérant que le requérant prend notamment un moyen, le troisième de la requête, dans lequel il énonce qu'"il est manifeste qu'il résulte des constatations, certes contestées, du service des travaux de la ville d'Arlon que l'immeuble n'est pas dangereux pour la salubrité publique, au sens que doit recevoir cette notion";

Considérant que la première partie adverse répond ce qui suit :

" Attendu que la partie adverse considère l'immeuble dangereux pour la salubrité publique dans la mesure où la partie requérante elle-même a constaté que des fruits avariés se trouvent mélangés aux fruits sains dans les locaux d'entreposage et reconnaît que les fruits frais sont stockés à l'intérieur.

Que les conditions d'entreposage des fruits sont pour le moins douteuses :

- contamination par les fruits avariés;
- exposition à la pollution le long de la route à grande circulation;

Que la partie requérante produit un rapport de visite du 7 août 1995 duquel il ressort une amélioration significative depuis l'inspection du 7 février 1995, tandis que subsistent :

- le caractère provisoire de l'installation de la chambre froide;
- un plafond en voliges de sapin non rabotées au lieu d'un hourdis en béton;
- des portes non traitées car provisoires.

Que le contrôleur principal acte d'ailleurs : "je ne peux donc que vous encourager à achever le plus rapidement possible les travaux entrepris pour vous conformer aux normes d'hygiène et de ce fait pour protéger la santé du consommateur";

Considérant, d'une part, que l'arrêté attaqué déclare "inhabitable" en raison de son insalubrité une grange qui n'est pas destinée à l'habitation mais est affectée à l'entreposage de fruits et légumes, voire à la vente de ceux-ci; qu'ainsi la police des "logements insalubres" n'est pas d'application; que, d'autre part, un bâtiment insalubre est celui qui, risquant de déclencher des maladies contagieuses, met en danger la santé d'éventuels occupants et la santé publique en général; que l'arrêté attaqué se fonde sur les rapports des 14 et 19 juin 1995; que les seules constatations qu'ils relatent et qui présentent un certain lien avec la salubrité publique sont celles qui sont relatives aux "pannes intermédiaires présentant des traces prononcées de moisissure" et "idem pour un entrainement de la charpente" ainsi qu'aux "infiltrations d'eau"; que ni la nature ni l'importance des moisissures ne sont précisées, pas plus que le danger pour la santé publique ou l'impossibilité d'y remédier; que d'après le rapport du 14 juin 1995, les "infiltrations ont pour effet d'attaquer la clef de voûte de la porte cochère de l'ancienne grange" ce qui est étranger à la protection de la salubrité publique; que les explications fournies a posteriori par la partie adverse, et fondées sur des déclarations ou rapports postérieurs à l'acte attaqué, ne sont pas pertinentes pour l'examen de la légalité de celui-ci; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est irrecevable en ce qui concerne Angelines Dolores SAVELLI.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 22 juin 1995 du bourgmestre de la ville d'Arlon déclarant inhabitable l'immeuble situé route de Longwy, 559.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs,
sont mis à charge de la ville d'Arlon.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique,
le quatorze juin 1900 nonante-six par :

M. GEUS,	président de chambre,
M ^{me} THOMAS,	conseiller d'Etat,
M. HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.