

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 61.155 du 14 août 1996

A.68.905/III-22.298

En cause : **ROELANTS** Patrick,
ayant élu domicile chez
Me Dirk LINDEMANS, avocat
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bruxelles,**
2. **le Bourgmestre de la Ville
de Bruxelles,**

ayant tous deux élu domicile chez
Me Michel VLIES, avocat
rue Hydraulique 6
1210 Bruxelles.

**LE CONSEIL D'ETAT, III^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 14 mai 1996 par Patrick ROELANTS, qui tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 2 avril 1996 du bourgmestre de la ville de Bruxelles lui enjoignant de procéder dans le plus bref délai à la démolition des baraquements et du mur mitoyens sis rue des Ménages à l'angle de la rue Pieremans;

Vu la requête introduite le 20 mai 1996 par le même requérant, qui demande l'annulation du même acte;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 9 juillet 1996 fixant l'affaire à l'audience du 9 août 1996;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Henk BATAILLE, loco Me Dirk LINDEMANS, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Olivier SLUSNY, loco Me Michel VLIES, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

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 les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Patrick ROELANTS, domicilié à 1000 Bruxelles, rue de l'Hectolitre, 5, est propriétaire, depuis le 29 décembre 1994, d'une parcelle de terrain sise à front de la rue des Ménages, 6, 8, 10 (d'une contenance de 1a 18ca 24dma) ainsi que de sept garages préfabriqués qui y sont posés, cadastrés section K, numéros 595/C, 595/D, 595/E, 595/G, 595/H et 595/K.

2. Dans une note du 12 mars 1996, le bourgmestre de la ville de Bruxelles charge le service communal de préparer un arrêté ordonnant la démolition, "dans les plus brefs délais", des garages situés au coin de la rue des Ménages et de la rue Pieremans.

L'auteur de la note écrit ce qui suit :

" Se trouvent sur un terrain ville une dizaine de "garages" du type bidonville. Ces endroits ne servent pas de garages mais de dépôts. Il y fait très sale, l'odeur est intenable et les rats prolifèrent. De plus, du fait qu'ils sont branlants, ils représentent un danger pour les passants".

3. Le 25 mars 1996, un inspecteur attaché au service communal d'urbanisme, assisté du commissaire de police, établit un procès-verbal des lieux aux termes duquel :

" (...) en exécution des articles 167, 168, 169, 170 et 171 du règlement sur les bâtisses de la ville de Bruxelles, (nous) avons constaté que les baraquements sis rue des Ménages à l'angle de la rue Pieremans, présentent un danger pour la sécurité et la salubrité publiques et des voisins.

En effet :

- les baraquements sont dans un état délabré;
- les toitures des baraquements menacent de s'écrouler;
- les boiseries sont gorgées d'eau;
- le mur mitoyen entre les propriétés de la ville et de M. ROELANTS manque de stabilité et menace de s'effondrer sur les baraquements.

Dans ces conditions, nous estimons que les baraquements et ce qu'il subsiste du mur mitoyen doivent être démolis dans les plus brefs délais.

De plus, tous les décombres doivent être enlevés et les propriétés clôturées réglementairement. (...)"

4. Le 2 avril 1996, le bourgmestre de la ville de Bruxelles prend l'arrêté de démolition qui forme l'objet de la demande de suspension à l'examen.

Cet arrêté est ainsi rédigé :

" Le Bourgmestre,

Vu l'article 135, paragraphe 2, de la loi communale codifiée par l'arrêté royal du 24 juin 1988, lequel a été ratifié par la loi du 26 mai 1989;

Vu le règlement général de police du 11 mai 1981;

Vu le rapport du département urbanisme et de la police, constatant que les baraquements sis rue des Ménages à l'angle de la rue Pieremans, présentent un danger pour la sécurité et la salubrité publiques et les voisins;

ARRETE :

Il doit être procédé, dans le plus bref délai, à la démolition des baraquements et de ce qu'il subsiste du mur mitoyen.

Les décombres doivent être évacués et les propriétés clôturées d'une façon réglementaire.

Si, lors des travaux de démolition, des vestiges archéologiques sont découverts, le département urbanisme doit en être immédiatement avisé.

Notification doit en être faite aux propriétaires :

1/ M. ROELANTS Patrick, (...);
2/ M. GRYSPEERDT Eric, directeur général du département économie (...).

Les infractions au présent arrêté seront punies des peines prévues à l'article 11.1 du règlement général de police".

5. Le 25 avril 1996, l'avocat du propriétaire écrit au bourgmestre que son client conteste la légalité et le fondement de l'arrêté du 2 avril 1996. Il demande que celui-ci soit retiré. II n'y a pas eu de retrait.

Considérant que le requérant expose ce qui suit au titre du préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" L'arrêté du bourgmestre du 2 avril 1996 ordonne de «procéder dans le plus bref délai à la démolition des baraquements et de ce qu'il subsiste du mur mitoyen».

" Suite à la notification de cet arrêté, le requérant a immédiatement mandaté un architecte pour contester le bien-fondé de cette décision.

Il a également fait envoyer par son conseil une lettre recommandée du 25 avril 1996 à la ville de Bruxelles, restée sans réponse.

A présent, il ressort du rapport de la séance publique du conseil communal de la ville de Bruxelles du 22 avril 1996, que cette dernière a d'ores et déjà débloqué les fonds nécessaires afin de démolir, entre autres, les box de garage du requérant ainsi que les garages avoisinants lui appartenant. Son intention est claire : elle souhaite faire table rase et démolir la totalité des box de garage existants pour pouvoir construire ensuite de nouveaux immeubles sur le terrain dégagé. La menace est bien réelle puisque l'arrêté de démolition a immédiatement suivi le refus du requérant de vendre son terrain.

Il ne peut être contesté que l'exécution immédiate de la décision de démolition des box de garage aurait des conséquences graves et irrémédiables pour le requérant qui se verrait ainsi privé, sans aucune forme de compensation, d'une source non négligeable de revenus locatifs, mais surtout d'une partie de son patrimoine qui ne pourra être remplacée que par une reconstruction à un prix qui dépassera largement la valeur actuelle des garages. En cas de démolition, il est, en effet, certain que les dommages et intérêts que pourrait obtenir le requérant pour la valeur actuelle des box de garage ne pourront jamais compenser le prix (de la plus-value) d'une construction nouvelle.

En outre, la démolition éventuelle exclut définitivement tout assainissement ou réparation de ceux-ci, si besoin en était";

Considérant que le préjudice financier dont se prévaut le requérant n'est pas en soi difficilement réparable; qu'en outre, le requérant ne démontre pas en quoi l'acte attaqué porterait atteinte à son droit de propriété;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article unique.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la III^e chambre des vacations siégeant en référé, le quatorze août 1900 nonante-six par :

MM. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
MESSINNE, conseiller d'Etat,
WETTINCK, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.