

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.618 du 3 octobre 1997

A.75.808/XIII-244

En cause : **la Société anonyme IPTC BELGIUM,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles,

contre :

1. **le Bourgmestre de la commune d'Anderlecht,**
2. **la Commune d'Anderlecht.**

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 25 septembre 1997 par la société anonyme IPTC BELGIUM, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre de la commune d'Anderlecht du 10 septembre 1997 lui ordonnant la démolition des immeubles sis à Anderlecht, rue de la Clinique, 29, 31, 35 et 37, dans l'intérêt de la sécurité publique, à dater du 1^{er} octobre 1997;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 1997, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 29 septembre 1997 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GEHLEN, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante et Me V. DE WOLF, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause sont les suivants :

1. La requérante est propriétaire d'un ensemble de bâtiments dans l'îlot "BOSCH", sur le territoire de la commune d'Anderlecht, îlot délimité par l'avenue de la Brasserie, la chaussée de Mons, la rue Bissé et la rue de la Clinique.

Selon un projet quadriennal de revitalisation du quartier, l'îlot est repris dans un périmètre à revitaliser.

2. Le 11 mars 1997, STRABAG Entreprise établit, à l'intention de la requérante, un rapport concernant l'îlot BOSCH. Ce rapport décrit, notamment, l'état des immeubles situés au coin de la rue de la Clinique et de la rue Bissé et aux numéros 29, 35 et 37 de la rue de la Clinique. Selon ce rapport, les immeubles en question semblent encore dans un état de conservation satisfaisant au niveau de leur toiture, corniches et planchers intérieurs (n^{os} 37, 35 et 29); pour l'immeuble situé au coin de la rue de la Clinique et de la rue Bissé, le rapport indique que "du point de vue stabilité, cet

immeuble ne présente pas de risques pour le voisinage immédiat ni pour les passants".

3. Par un arrêté du 18 mars 1997, le bourgmestre de la commune d'Anderlecht constate que certains immeubles situés dans l'îlot BOSCH et appartenant à la requérante risquent à tout moment de s'effondrer et il en ordonne la démolition à dater du 25 mars 1997; il s'agit d'immeubles situés avenue de la Brasserie, chaussée de Mons et rue Bissé.

4. Le 20 août 1997, le commissaire de police transmet au bourgmestre de la commune un rapport relatif à un pâté de maisons situées entre l'avenue de la Brasserie, la rue Bissé et la rue de la Clinique; ce rapport mentionne que "l'endroit est très dangereux" et qu'"il y a risque d'effondrement à chaque moment"; il fait aussi état de la fréquentation des immeubles par les jeunes du quartier et par des "malfrats"; il émet l'avis que ces bâtiments devraient être démolis le plus vite possible et qu'entre-temps, il serait urgent d'en faire murer les différents accès.

5. Le 4 septembre 1997, les services de la commune établissent des rapports techniques sur la sécurisation de l'îlot BOSCH. Un rapport est notamment consacré aux immeubles sis 29-31-33-35-37 rue de la Clinique. Après une description sur base de constatations "faites de la rue", ce rapport conclut comme suit :

" La construction citée ci-dessus représente un réel danger, à l'exception de l'immeuble rue de la Clinique 33, pour la sécurité des usagers du domaine public à cet endroit. Il est indispensable de procéder à la démolition des constructions abandonnées et vétustes ci-dessus.

Toutes les précautions doivent être prises afin d'assurer la stabilité de l'immeuble au n° 33 pendant et après les travaux de démolition. Un bardage, métallique ou onduline, doit être posé sur les murs mitoyens.

Après enlèvement des produits de démolition, le terrain doit être entièrement clôturé. Une dératisation du quartier est à prévoir par l'administration".

6. Le 10 septembre 1997, le bourgmestre de la commune d'Anderlecht prend l'arrêté qui fait l'objet de la demande de suspension; il constate que les immeubles "situés rue de la Clinique, 29, 31, 35, et 37, compte tenu de leur état d'abandon et de vétusté avancée (...) présentent un danger pour la sécurité des passants empruntant le domaine public" et "que ces bâtiments font l'objet d'actes de vandalisme, attirent des dépôts clandestins et semblent visités par des pilleurs"; il vise les rapports des 4 septembre 1997 et 20 août 1997 et donne ordre à la S.A. IPTC BELGIUM de procéder à la démolition des immeubles précités à dater du 1^{er} octobre 1997.

Cet arrêté est envoyé le 10 septembre 1997, par lettre recommandée, à la S.A. IPTC BELGIUM "c/o ELETRO-CASH, (...) boulevard de l'Humanité 116 à 1070 Bruxelles".

7. Le 29 septembre 1997, le bourgmestre de la commune d'Anderlecht prend un nouvel arrêté, qui a été déposé à l'audience; ce nouvel arrêté reproduit, notamment, le rapport du 4 septembre 1997 et considère :

" (...) un péril imminent existe, certains éléments d'immeuble menaçant de s'effondrer comme dit ci-dessus, que, d'autre part, la sécurité publique est gravement menacée;

que cependant, afin de permettre à la S.A. IPTC BELGIUM d'examiner plus complètement le dossier et de communiquer toute mesure alternative de nature à obvier au danger ci-dessus décrit :

(...)"

L'article 1^{er} de l'arrêté du 29 septembre 1997 retire l'arrêté pris le 10 septembre 1997 concernant le même objet. Il dispose en son article 2 que "Les représentants de la S.A. IPTC BELGIUM, éventuellement accompagnés de leur conseil technique et juridique sont invités à se

présenter au cabinet de Monsieur le bourgmestre de la commune d'Anderlecht le ... et ce afin d'être entendus quant aux dispositions du présent arrêté". L'article 3 donne ordre "à la S.A. IPTC BELGIUM de procéder à la démolition des immeubles situés rue de la Clinique, 29, 31, 35 et 37, dans l'intérêt de la sécurité publique, à dater du 30 octobre 1997";

Conquérant que l'arrêté du bourgmestre du 10 septembre 1997 a été retiré, de sorte qu'en ce qui le concerne, la demande de suspension a perdu son objet;

Considérant qu'à l'audience, le conseil de la requérante a déclaré étendre l'objet de la demande à l'arrêté du 29 septembre 1997;

Considérant que l'arrêté du bourgmestre de la commune d'Anderlecht du 29 septembre 1997 remplace celui, retiré, du 10 septembre 1997, mais qu'à première vue, il n'en diffère pas substantiellement; qu'il est pris pour des motifs de même nature que l'acte retiré; que, tout en annonçant l'intention de donner à la requérante l'occasion d'examiner le dossier et de faire éventuellement des propositions alternatives, il ordonne d'ores et déjà la démolition des immeubles; qu'ainsi, il ne paraît pas corriger ce que dénonce le troisième moyen de la requête; qu'il y a lieu d'accueillir la demande d'extension de l'objet de la demande de suspension;

Considérant qu'à l'égard de l'arrêté du 10 septembre 1997, le recours à la procédure d'extrême urgence se justifiait, la démolition des immeubles étant ordonnée pour le 1^{er} octobre 1997; que le report de l'ordre de démolition au 30 octobre 1997 n'est pas suffisant pour permettre le traitement de l'affaire selon la procédure ordinaire de suspension; que le recours à la procédure d'extrême urgence reste justifié;

Considérant que la requérante prend un moyen, le troisième de la requête, "de la violation des articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale, du principe du respect des droits de la défense, ou à tout le moins du caractère contradictoire des procédures administratives et de l'excès de pouvoir"; qu'elle expose que la démolition des immeubles lui appartenant et sis à Anderlecht, rue de la Clinique, 29, 31, 35 et 37, est ordonnée sans qu'elle ait eu, au préalable, l'occasion de s'expliquer, alors qu'aucun élément objectif n'établirait l'existence d'une urgence telle qu'il eût été impossible d'entendre son point de vue;

Considérant que l'ordre de démolir des immeubles est une mesure grave; que, sauf danger imminent, le propriétaire des immeubles dont la démolition est envisagée doit pouvoir faire connaître son point de vue;

Considérant que l'arrêté du 10 septembre 1997 et, ensuite, celui du 29 septembre 1997, se fondent sur un rapport technique du 4 septembre 1997; que le délai qui s'est écoulé entre le rapport précité et le 1^{er} octobre 1997, date à laquelle les immeubles devaient initialement être démolis, démontre qu'il n'y avait pas péril en la demeure et qu'il était donc possible de donner à la requérante l'occasion d'exprimer son point de vue avant d'ordonner la démolition des immeubles; que le moyen est sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que la requérante expose, en substance, ce qui suit :

- un risque de préjudice suffit;
- une éventuelle réparation par équivalent n'est pas de nature à réparer totalement le préjudice résultant de la perte de la propriété et une telle indemnisation dépend

de l'introduction de procédures aux résultats aléatoires;

- le risque de préjudice est grave, parce que la démolition porte atteinte au droit fondamental qu'est le droit de propriété;
- la démolition exclut toute possibilité de rénover les immeubles qui présentent "un caractère architectural certain" et qui, datant d'avant 1932, bénéficient d'une présomption de protection;
- la menace de démolition risque de peser pendant plusieurs années sur la propriété de la requérante et d'entraver ainsi une vente éventuelle ou la réalisation d'un projet de rénovation;
- la stabilité de l'immeuble situé 33 rue de la Clinique serait menacée en cas de démolition;

Considérant que la démolition des immeubles de la requérante pourrait restreindre l'exercice de son droit de propriété; que, toutefois, dans la mesure où la requérante est également propriétaire des terrains - ce qui semble être le cas - la démolition des immeubles vétustes existants n'impliquerait pas l'interdiction de reconstruire sur les mêmes terrains; que le préjudice pouvant résulter de la seule démolition serait un préjudice purement financier, aisément évaluable et, donc, réparable;

Considérant que l'état des immeubles compris dans l'îlot BOSCH a été examiné dès le mois de mars 1997; qu'il résulte du rapport établi par STRABAG Entreprise le 11 mars 1997 que les immeubles litigieux se trouvaient dans un état nécessitant à tout le moins une rénovation; que la requérante - dont l'objet social n'est pas connu - n'allègue pas qu'elle aurait, comme maître de l'ouvrage, entrepreneur ou promoteur, entrepris quelque démarche que ce

soit en vue d'entamer la rénovation ou qu'elle aurait un projet précis à cet égard; que, dans ces conditions, le risque de ne pas pouvoir procéder à cette rénovation et de ne pas pouvoir préserver le caractère architectural qualifié de certain mais non autrement décrit, ne constitue pas un préjudice grave; que la mise en vente des immeubles apparaît comme aléatoire et qu'au demeurant, la perte qui serait éventuellement subie à cette occasion constituerait un préjudice financier par nature réparable puisqu'il n'est pas allégué qu'elle compromettrait la survie de la société requérante;

Considérant, quant à la stabilité de l'immeuble situé 33 rue de la Clinique, qu'elle ne pourrait être menacée que si les mesures adéquates pour l'assurer n'étaient pas prises; qu'il ne paraît pas techniquement impossible de prendre ces mesures, de sorte que le préjudice ne peut être considéré comme grave;

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 d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique,
le 3 octobre 1900 nonante-sept par :

M^{mes} GEHLEN conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GEHLEN.