

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 92.146 du 11 janvier 2001

A.65.724/XIII-1213

En cause : **WOJCIECHOWSKI** Aliny,
avenue Gilbert Mullie 42/2
1200 Bruxelles,

contre :

la Commune de Courcelles,
ayant élu domicile chez
Mes Roger LORENT
et Brigitte DUBUISSON, avocats,
rue Tumelaire 93/1
6000 Charleroi.

Partie intervenante :

DESCAMPS Raoul,
rue des Martyrs 14
6180 Courcelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 septembre 1995 par Aliny WOJCIECHOWSKI qui demande l'annulation de l'arrêté du 22 mai 1995 du bourgmestre de la commune de Courcelles lui enjoignant de procéder à la démolition d'annexes dangereuses;

Vu la requête introduite le 2 janvier 1996 par laquelle Raoul DESCAMPS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 17 janvier 1996 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 30 juin 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 décembre 1999, remise ensuite à l'audience du 16 mars 2000, date à laquelle l'affaire a été remise à une date indéterminée;

Vu l'ordonnance du 4 octobre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 novembre 2000;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, loco Mes R. LORENT et B. DUBUISSON, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me A. VERRIEST, loco Me F. DOZIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours sont les suivants :

1. Selon un acte de cession du 21 mai 1970, la requérante a acquis les biens suivants situés sur le territoire de la commune de Courcelles, rue des Martyrs :

- " 1. Une maison avec dépendances d'un ensemble contenant d'après titre septante-six centiares, paraissant cadastré section C, numéro 1426c3, pour une contenance d'un are (...) où la maison porte le n° 12 (...).
2. Une parcelle de terrain à usage de jardin, avec remises, contenant d'après titre trois ares trente-neuf centiares, paraissant cadastrée section C, numéro 1426d3, pour une contenance de trois ares nonante centiares (...)".

2. Des procès civils opposent ou ont opposé la requérante et son voisin, Raoul DESCAMPS, à propos de l'occupation par ce dernier de deux remises et d'un lot situés sur la propriété de la requérante.

3. Le 14 juillet 1993, le bourgmestre de la commune de Courcelles écrit ce qui suit à la requérante :

" (...)

Concerne : Etat d'abandon de votre propriété sise rue des Martyrs à Courcelles - cadastrée section C, n° 1426c3.

Notre service des travaux a été appelé à constater l'absence d'entretien de votre propriété dont question ci-dessus.

Nous citons entre autres :

- une barrière vétuste menace de s'effondrer sur l'ac-cotement;
- le talus à front de voirie commence à envahir le domaine public et occasionne par temps de pluie des écoulements de terre et de boue sur le trottoir;
- les deux remises en ruine.

Pour nous éviter de devoir prendre des mesures d'office, nous vous invitons à réaliser endéans les trois mois certains aménagements tels que la démolition de la barrière et le reprofilage du talus.

En ce qui concerne les remises abandonnées, nous vous signalons que l'administration communale de Courcelles a décidé de taxer les immeubles en ruine d'un montant minimum de 25.000 francs. Vous recevrez prochainement une invitation à payer cette taxe.

(...)"

4. Le 22 mai 1995, le bourgmestre de la commune de Courcelles prend un arrêté de démolition concernant les annexes situées rue des Martyrs.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est notifié à la requérante le 8 juin 1995; il est ainsi rédigé :

" Le bourgmestre,

Vu l'état de délabrement et d'abandon des annexes reprises sous le n° 12 de la rue des Martyrs à Courcelles et érigées sur la parcelle y cadastrée à la 1^{ère} division, section C, n° 1426c3, propriété de Madame WOJCIECHOWSKI Aliny domiciliée à 1990 Hoeilaart, Jachtlaan 12;

Attendu que ces bâtiments sont en ruine et partiellement effondrés;

Considérant qu'en raison du danger, il est indispensable de prescrire d'urgence leur démolition;

Vu la nouvelle loi communale;

Vu le règlement général de police de Courcelles du 25/01/85;

ARRETE :

Article 1^{er}. Il est enjoint à la propriétaire des lieux, Madame WOJCIECHOWSKI Aliny domiciliée à 1990 Hoeilaart, Jachtlaan 12, de procéder à la démolition des annexes dangereuses dans un délai de deux mois à dater de la signification du présent arrêté.

Article 2. En cas de négligence ou de refus d'obtempérer, les contrevenants seront poursuivis en vertu de l'article 551/7° du Code pénal.

Article 3. Le présent arrêté sera notifié à la propriétaire précitée par les soins de la police.

Article 4. Monsieur le commissaire de police est chargé d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté".

5. Le 27 juillet 1995, l'avocat de la requérante introduit une réclamation auprès de l'autorité de tutelle. La députation permanente du conseil provincial du Hainaut n'a pas donné suite à cette réclamation.

6. Statuant sur une demande de la requérante, le président du tribunal de première instance de Charleroi siégeant en référé a, par ordonnance du 30 novembre 1995, désigné un expert ayant pour mission :

- " - de visiter les lieux litigieux sis 12, rue des Martyrs à Courcelles;
- de décrire chacune des remises et W.C. des demanderes;
- de déterminer le coût des travaux de démolition de chacune des annexes".

Cette ordonnance a été mise à néant par un arrêt de la cour d'appel de Mons du 12 septembre 1997 coulé en force de chose jugée;

Considérant que la requérante prend un moyen, le troisième de la requête, "du défaut d'urgence et de la violation du principe de bonne administration"; qu'elle expose que l'urgence invoquée par l'arrêté attaqué n'est pas établie, puisque cet arrêté, pris le 22 mai 1995, n'a été notifié que le 8 juin 1995 et que rien n'a été entrepris à l'expiration du délai de deux mois imparti pour la démolition; qu'elle fait ensuite valoir qu'aucun danger pour la sécurité des tiers ou la praticabilité de la voie publique n'est démontrée; qu'elle soutient encore qu'"il est porté atteinte au principe de bonne administration (et en particulier l'adage «*audi alteram partem*») dès lors que la requérante n'a pas été informée de l'intention du bourgmestre de prendre un arrêté de démolition ni mise en demeure de faire connaître ses objections à ce sujet";

Considérant que la partie adverse répond, quant au défaut d'urgence allégué, que celle-ci ne conditionne pas la compétence du bourgmestre pour ordonner la démolition, que le délai imparti pour la démolition résulte d'une appréciation raisonnable de la situation et de l'urgence à y remédier, que "la requérante est particulièrement malvenue à invoquer le fait que depuis l'expiration du délai rien n'a été fait alors qu'au premier chef, c'est à elle qu'il appartenait d'exécuter l'arrêté" et que son comportement constitue une infraction à l'article 551, 7°, du Code pénal; qu'en ce qui concerne l'atteinte au principe de bonne administration et l'adage "*audi alteram partem*", la partie adverse relève qu'aucune disposition légale ne prévoit l'audition du propriétaire; que, se fondant sur l'arrêt VERLAINE, n° 26.108, du 24 janvier 1986, elle soutient que l'avis de la requérante a pu légalement ne pas être demandé, puisque celle-ci n'habite pas les lieux "et que, compte tenu de l'état de ruine patent des annexes, aucune autre solution que la démolition ne peut raisonnablement être envisagée";

Considérant que la requérante réplique que la décision attaquée ne se fonde pas sur des motifs légitimes dans la mesure où les constructions litigieuses sont effondrées et qu'il n'y a donc plus de danger potentiel pour les tiers; qu'elle estime que son audition aurait pu éclairer la partie adverse au sujet de la décision à prendre et des faits de la cause;

Considérant que l'intervenant soutient qu'un fonctionnaire du service des travaux de la commune s'est rendu sur place préalablement à l'arrêté attaqué et qu'il a pu se rendre compte de la gravité et de la dangerosité de la situation, les annexes visées étant accessibles à tous à partir de la voie publique; qu'elle conclut que, compte tenu du danger existant, il y avait urgence à ce qu'un arrêté de démolition soit pris;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse, insistant sur l'état de délabrement des immeubles litigieux, inutilisés depuis plus de dix ans, soutient que l'arrêté qui en ordonne la démolition n'est pas une mesure grave; qu'elle fait, en outre, état d'un avertissement donné à la requérante le 14 juillet 1993 et auquel celle-ci n'a pas réagi, laissant, au contraire, l'état des immeubles s'aggraver; qu'elle en conclut que l'audition de la requérante n'était pas de nature à éclairer le bourgmestre; qu'elle souligne, d'autre part, que l'acte attaqué "relève l'état de délabrement et d'abandon des annexes, précisant que ces bâtiments sont en ruine et partiellement effondrés" ce qui, ajoute-t-elle, correspond à la réalité illustrée par le dossier photographique de la requérante, qui était parfaitement au courant de la situation;

Considérant qu'en vertu de l'adage "*audi alteram partem*", lorsque le bourgmestre envisage d'ordonner la démolition d'un immeuble, le propriétaire doit, au préalable, être mis en mesure de faire valoir son point de vue sur les éléments de fait retenus, à moins que l'immeuble ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et qu'il s'avère, dès lors, indispensable que l'arrêté de démolition produise immédiatement ses effets; que, sauf les cas d'urgence avérée, il n'appartient pas à l'autorité administrative de préjuger de l'utilité des explications qui pourraient lui être données; qu'en l'espèce, la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que, compte tenu de l'état des bâtiments, l'acte attaqué ne constitue pas une mesure grave; qu'un arrêté de démolition porte atteinte à l'exercice du droit fondamental que constitue le droit de propriété; qu'au demeurant, il serait difficilement concevable qu'un ordre de démolition porte sur un bâtiment en bon état; que l'urgence est affirmée par l'arrêté attaqué, mais qu'aucun élément du dossier, particulièrement sommaire, n'étaye cette affirmation; que les photos

produites par la requérante montrent, certes, qu'un des bâtiments est effondré, mais qu'il n'en ressort pas que l'autre représenterait un danger immédiat pour la sécurité publique; qu'il n'y a pas lieu, à ce propos, d'avoir égard à une visite des lieux effectuée par un fonctionnaire, qui n'est pas visée par l'acte attaqué, dont il n'y a pas de trace au dossier administratif et dont la date n'est d'ailleurs pas précisée; que la lettre du 14 juillet 1993 ne peut tenir lieu de demande d'explication préalable à l'arrêté de démolition; qu'en effet, si elle mentionne bien "deux remises en ruine", elle n'envisage nullement leur démolition mais annonce seulement la levée d'une taxe sur les immeubles en ruine, ce qui implique le maintien des immeubles; qu'il est établi que la requérante n'a pas eu l'occasion de faire valoir son point de vue préalablement à l'acte attaqué; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne seraient pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 22 mai 1995 du bourgmestre de la commune de Courcelles enjoignant à Aliny WOJCIECHOWSKI de procéder à la démolition d'annexes dangereuses situées rue des Martyrs à Courcelles.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze janvier deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.