CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 106.093 du 25 avril 2002

A.119.865/XIII-2604

En cause : **CATTEAU** Willy,
agissant en tant que représentant légal de
LENTZ Fabiola,
LENTZ Christine
et en tant que subrogé-tuteur de
LENTZ Noëlla,

ayant élu domicile chez
Me Anne-Catherine NOIRHOMME, avocat,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne,

contre :

1. **la commune de Hotton,**
2. **le Bourgmestre de la commune de Hotton**,

ayant tout deux élu domicile chez
Mes François BAILLY et
Pierre LENELLE, avocats
rue de la Plovinette 1
6900 Marche-en-Famenne.

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

Vu la demande introduite le 19 avril 2002 par Willy CATTEAU, agissant en qualité de représentant légal de ses enfants mineurs, Fabiola LENTZ et Christina LENTZ, et en qualité de subrogé-tuteur de Noëlla LENTZ, tendant à la suspension,

selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre de la commune de Hotton du 12 avril 2002 déclarant inhabitable le logement sis à Ny, rue de Melreux, 25, cadastré Hotton, 1ère Div., section E, no 376B appartenant à Hubert LELIEVRE (art. 1er) et ordonnant la démolition du logement susdit par les soins de la commune (art. 2);

Vu l'ordonnance du 19 avril 2002, notifiée aux parties par télécopie convoquant celles-ci à comparaître le 22 avril 2002 à 14.30 heures;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Anne-Catherine NOIRHOMME, avocat, comparaissant pour les requérantes, représentées par Willy CATTEAU, Me François BAILLY, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et M. Ph. COURARD, seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur général adjoint f.f.;

Vu l'ordonnance du 25 avril 2002 accordant aux requérantes, représentées par Willy CATTEAU, le bénéfice de la procédure gratuite dans la procédure en suspension;

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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 3 avril 2002, intervient une convention de vente aux termes de laquelle Hubert LELIEVRE "déclare avoir vendu aux enfants LENTZ Fabiola,

Christine LENTZ, nées toutes deux le 21/08/1997, et Noëlla LENTZ née le 27 novembre 2000 à Aye, d'autre part sous la gérance respectivement du père et tuteur légal CATTEAU Willy", un terrain avec une caravane résidentielle, cadastré à Hotton, 1ère division, rue de Melreux, section E, lieu-dit Monty, nº 376B, d'une contenance de 2 ares 10 ca. Il est précisé que "les acquéreurs auront la propriété et la jouissance des biens à partir de ce jour, à charge pour eux de payer désormais tous impôts y afférents".

Cette convention est enregistrée à Marche le 8 avril 2002.

2. Le 10 avril 2002, Patricia LENTZ, mère des enfants prénommés, demande le changement de domicile pour elle et ses trois enfants pour les lieux précités où elle déclare avoir transféré sa résidence principale. Un récépissé de cette déclaration de changement de résidence lui est délivré le même jour.

3. Par lettre datée du 10 avril 2002 adressée par pli recommandé à la poste le même jour à Willy CATTEAU et Patricia LENTZ, le collège des bourgmestre et échevins écrit ce qui suit :

" Concerne : Situation urbanistique de la parcelle cadastrée à HOTTON, Première Division, rue de Melreux, Ny, section E nº 376B.

Il nous revient que vous venez d'acquérir la parcelle dont question sous rubrique.

Sur cette parcelle, située en zone d'habitat à caractère rural, des caravanes ont été installées depuis plusieurs années sans autorisation et, par conséquent, en infraction aux dispositions des articles 84 et suivants du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Etant donné qu'il y a eu changement de propriétaire, par acte sous seing privé, que par conséquent nous n'avons pas été interrogé officiellement conformément à l'article 85 du CWATUP, nous avons l'honneur de vous faire part des remarques suivantes :

- La parcelle dont question sous rubrique est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Marche;
- Les installations implantées sur cette parcelle ont été érigées sans autorisation et par conséquent en infraction aux dispositions des articles du Code wallon de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;
- Ce type d'infrastructure n'est pas compatible avec l'affectation prévue au plan de secteur celle-ci devant se trouver en zone de loisirs;

- Le conseil communal de Hotton, en séance du 09 avril 2002, a décidé d'adopter un règlement général sur les bâtisses en site rural pour l'ensemble du village de Ny renforçant la réglementation en matière d'urbanisme et de bon aménagement du territoire;
- Le collège a proposé la candidature du village de Ny comme un des plus beaux villages de Wallonie.

Par conséquent, nous vous signalons que nous n'accepterons pas de domiciliation dans ces installations qui se trouvent en totale infraction.

Et de plus, nous vous informons que nous allons faire dresser procès-verbal par les services compétents afin de solliciter la remise en état des lieux telle qu'avant installation des caravanes.

Nous transmettons copie de la présente, pour suite voulue à Madame le Procureur du Roi de Marche-en-Famenne et à Monsieur le Directeur de l'Urbanisme à Arlon.

Le Bourgmestre ayant l'urbanisme dans ses attributions se tient à votre entière disposition pour de plus amples renseignements".

Copie de cette lettre est adressée au Procureur du Roi de Marche et au directeur de l'urbanisme à Arlon.

4. Le 11 avril 2002, un inspecteur de police dresse un rapport intitulé "rapport d'insalubrité", lequel est libellé comme suit :

" Suite à la demande de changement de domicile introduite le 10.04.2002 par la nommée LENTZ Patricia qui souhaite s'installer, avec ses trois enfants, à NY, rue de Melreux 25, nous nous sommes rendu sur place pour constater :

- le logement consiste en une vieille caravane résidentielle. De nombreuses bonbonnes de gaz sont disposées tout autour(s). Le tuyau d'évacuation des eaux usées se déverse directement dans le filet d'eau le long de la chaussée.

- plusieurs annexes en matériaux hétéroclites (tôles, bois, panneaux...) font aussi partie du décor. A l'intérieur d'une de celles-ci, nous (nous) avons constaté la présence d'un WC sans planche et sans chasse d'eau. En outre, des fils électriques pendent un peu partout. Deux évacuations d'eaux usées se dirigent aussi vers le filet d'eau en façade. Un côté d'une de ces annexes est constitué de blocs en béton superposés (danger de chute)".

5. Le vendredi 12 avril 2002, le bourgmestre prend l'arrêté de police suivant :

" Vu la nouvelle Loi communale, notamment les articles 133 al.2 et 135 § 2;

Vu le rapport du 11 avril 2002 établi par M. Alain DURIEUX, Inspecteur de police, après qu'il ait visité le logement sis rue de Melreux, n° 25 à 6990 Ny, cadastré Hotton 1ère Div., Sion E, n° 376B d'une contenance de 2a 10 ca, dont le propriétaire est LELIEVRE-REMY Hubert Cyril, constatant l'insalubrité, le danger des installations;

Attendu que le Bourgmestre s'est rendu sur place, a constaté personnellement la réalité et l'étendue du danger et constaté l'inhabitabilité;

Considérant qu'il ressort des constations effectuées sur place, que ce logement doit être raisonnablement considéré comme étant insalubre (absence de commodités et déversement des eaux usées sur la voirie) et de surcroît, présentant un danger (risque d'écroulement, présence de bonbonne de gaz, défectuosité du réseau électrique, etc);

Considérant que ce logement est non améliorable et, de plus, en totale infraction aux dispositions des articles 84 et suivants du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'aucune possibilité de régulariser cette situation n'est possible;

Attendu que le logement est, pour l'heure, libre d'occupation;

Attendu qu'une déclaration de changement de résidence a été faite pour ce domicile par Mme LENTZ Patricia ainsi que ses enfants âgés de 5 et 2 ans le 10/04/02;

Vu l'urgence;

Attendu que le péril est imminent;

ORDONNE :

Art. 1. : Le logement sis rue de Melreux, n° 25 à 6900 Ny, cadastré Hotton 1ère Div. Sion E, n° 376B, appartenant à LELIEVRE-REMY Hubert Cyril est déclaré inhabitable.

Art. 2. : Il sera procédé à la démolition du logement désigné à l'article 1er par les soins de la commune pour toutes les raisons énumérées ci-dessus".

Il s'agit de l'acte litigieux, lequel est notifié par pli recommandé à la poste le même jour à Willy CATTEAU, à Patricia LENTZ, à Hubert LELIEVRE et à sa femme, Maria REMY.

A une date non autrement établie, l'arrêté est affiché sur place.

6. Le lundi 15 avril 2002, vers 6 heures du matin, les ouvriers communaux procèdent à une tentative d'exécution de l'arrêté litigieux en présence du bourgmestre, des échevins et de la police.

Hubert LELIEVRE, encore présent dans les lieux, avertit Willy CATTEAU qui, après s'être rendu sur place, obtient qu'il soit sursis à l'exécution de l'arrêté pendant un mois, ce que lui confirme une lettre du même jour que lui adresse par pli recommandé le collège, lettre ainsi libellée :

" Objet : Logement sis à Ny, rue de Melreux 25, cad. 1ère Div., Section E nº 376b.
Courrier recommandé du Collège échevinal du 10/04/2002.
Arrêté de Police du Bourgmestre du 15.04.2002.
N/Réf. : CE/JPD/DD/20020415.

En réponse aux documents susmentionnés et conformément aux accords pris ce jour sur le terrain avec Mr. Willy Catteau, nous avons l'honneur de vous confirmer que nous vous accordons un délai d'un mois à partir de ce jour pour libérer la parcelle incriminée de toutes installations, constructions et dépôts divers.

Nous vous rappelons l'art. 1er de l'Arrêté de Police déclarant le logement inhabitable. Il n'est donc pas question que qui que ce soit l'occupe.

Ensuite, si la présente n'est pas respectée, les services communaux seront chargés de la remise en état du site.

(...)".

Considérant que la recevabilité du recours en tant qu'il est introduit au nom de l'enfant mineur Noëlla LENTZ pose problème dans la mesure où Willy CATTEAU qui déclare la représenter et avoir acquis notamment en son nom le bien litigieux, n'est pas son représentant légal mais son subrogé tuteur; que, quoi qu'il en soit, il suffit de constater que le recours est au moins recevable en tant qu'il est introduit au nom des deux autres enfants mineurs, Fabiola LENTZ et Christine LENTZ;

Considérant que les parties adverses contestent l'intérêt à agir des parties requérantes, compte tenu du délai d'un mois laissé pour libérer la parcelle incriminée des installations qui s'y trouvent et du fait qu'elles envisagent elles-mêmes la vente de la caravane et son remplacement par une autre construction;

Considérant qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que les parties requérantes ont pris l'engagement de vendre la caravane résidentielle et de libérer la parcelle litigieuse; que leur intérêt à agir ne peut dès lors être sérieusement contesté;

Considérant que les parties adverses contestent l'extrême urgence alléguée; qu'elles estiment que le délai d'un mois laissé au demandeur pour libérer la parcelle incriminée de toutes les installations qui s'y trouvent permettait l'introduction d'une demande de suspension selon la procédure ordinaire;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, il est statué dans les quarante-cinq jours sur une demande de suspension introduite selon la procédure ordinaire; qu'un tel délai n'est pas compatible avec le délai d'un mois laissé par la seconde partie adverse au demandeur pour libérer la parcelle incriminée; que le recours à la procédure d'extrême urgence est dès lors justifié;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen dans lequel, en substance, elles dénoncent le fait qu'elles n'ont pas été averties de la mesure et qu'elles n'ont pas été entendues, alors que le respect du droit d'être entendu (audi alteram partem) était en l'espèce un préalable obligatoire compte tenu de la gravité des conséquence attachées à l'acte critiqué; qu'elles estiment que c'est en vain que les parties adverses justifieraient l'absence d'audition préalable par l'urgence de la situation, celle-ci étant démentie par les faits propres de la cause; qu'elles font valoir que le sieur LELIEVRE habite les installations litigieuses depuis plus de vingt ans;

Considérant que les parties adverses se réfèrent à la lettre que le collège des bourgmestre et échevins a adressée le 12 avril 2002 à Willy CATTEAU, développant des considérations à caractère urbanistique et précisant que le bourgmestre se tient à sa disposition; qu'elles estiment dès lors que celui-ci a pu faire part de son point de vue; qu'elles font valoir par ailleurs que l'audition n'était pas requise vu l'urgence, la commune entendant saisir l'occasion du départ du sieur LELIEVRE pour, d'une part, donner à l'entrée du village de Ny un visage attrayant, et, d'autre part, "empêcher

qu'une femme avec trois petits enfants vienne s'installer dans des locaux insalubres" ;

Considérant que l'arrêté qui déclare un logement inhabitable et en ordonne la démolition est à l'évidence une mesure grave pour les parties requérantes; que lorsqu'une telle mesure est envisagée, il s'impose, en application de l'adage "audi alteram partem", d'une part, de soumettre aux intéressés tous les éléments sur lesquels l'autorité compte fonder son appréciation et, d'autre part, de leur fournir l'occasion de défendre leur point de vue; qu'il n'en va notamment autrement qu'en cas d'urgence;

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté attaqué se fonde sur un rapport d'insalubrité établi le 11 avril 2002 par un inspecteur de police, lequel n'a été porté à la connaissance d'aucune partie intéressée; que la lettre adressée par le collège des bourgmestre et échevins à Willy CATTEAU le 10 avril 2002 ne portait pas sur l'insalubrité du logement mais sur une éventuelle infraction à la police de l'urbanisme et en tirait la conséquence, au demeurant erronée en droit, d'un refus de domiciliation dans les installations litigieuses et celle d'une demande de remise en état des lieux; que les parties requérantes n'ont dès lors pu faire valoir aucune observation sur le rapport d'insalubrité, lequel est pour le moins sommaire; que l'urgence alléguée est par ailleurs démentie par les circonstances de fait; qu'en effet, jusqu'à ce jour, le sieur LELIEVRE a vécu dans les lieux durant plus de vingt ans sans que la commune, parfaitement au courant de la situation, n'ait estimé devoir prendre une mesure d'inhabitabilité; qu'en conséquence, le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un second moyen "de la violation des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2 de la nouvelle loi communale, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'appréciation illégale des faits, en ce que l'acte attaqué ne se fonde pas sur des motifs légalement admissibles et ne motive que par référence sa décision alors qu'un arrêté d'insalubrité et de démolition est une mesure grave qui doit reposer sur des éléments précis et concordants et doit contenir une motivation adéquate et circonstanciée"; qu'elles font entre autres valoir que l'acte attaqué se fonde essentiellement sur le rapport d'un inspecteur de police dont le contenu ne figure pas dans l'acte ou en annexe à celui-

ci; qu'elles mettent aussi en évidence la contradiction entre la motivation contenue dans le courrier du bourgmestre du 10 avril 2002, dans lequel celui-ci souligne uniquement la contrariété des installations avec l'article 84 du CWATUP, et la motivation de l'arrêté du bourgmestre pris deux jours plus tard, qui se base sur l'insalubrité du logement; que les parties requérantes estiment que l'attitude des parties adverses et la motivation de leurs actes sont tout à fait incohérentes;

Considérant que l'arrêté attaqué relève notamment que, de plus, le logement est en totale infraction aux dispositions des articles 84 et suivants du CWATUP et qu'aucune possibilité de régulariser cette situation n'est possible; que ce motif, qui se fait l'écho du seul courrier préalable à la mesure, adressé par la commune le 10 avril 2002, et qui se fonde sur la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ne peut fonder une mesure d'inhabitabilité, laquelle doit reposer sur des motifs tenant à la salubrité publique; que le seul motif admissible en droit est dès lors celui ayant trait à l'insalubrité du logement; qu'il appartenait cependant au bourgmestre de se fonder sur des éléments précis, concrets et avérés, qui démontrent que la salubrité publique est mise en danger par l'état du logement; que le rapport sur lequel l'arrêté se fonde est cependant sommaire, imprécis et lacunaire et n'a d'aucune manière été porté à la connaissance des parties requérantes, lesquelles sont restées dans l'ignorance des constatations et des éléments d'appréciation dont le bourgmestre disposait; que c'est en vain que les parties adverses font référence au rapport établi par la société AID-VINÇOTTE à propos de l'installation électrique, ce rapport étant postérieur à l'acte critiqué; que, dans cette mesure, le moyen est manifestement sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que Willy CATTEAU fait valoir que ce risque consiste dans la destruction de la caravane résidentielle, qui appartient aujourd'hui aux parties requérantes et que celles-ci souhaiteraient conserver, à tout le moins pour la vendre dans de bonnes conditions et après l'avoir remplacée par une autre construction; que le risque consiste donc, selon elles, dans une atteinte flagrante au droit de propriété;

Considérant que la partie adverse conteste ce préjudice dans la mesure où un délai d'un mois a été accordé pour enlever les installations litigieuses et où Willy CATTEAU a lui-même manifesté l'intention de vendre la caravane et d'établir sur les lieux une autre construction;

Considérant qu'en ordonnant la démolition par les soins de la commune, l'acte critiqué modifie de façon irréversible et immédiate la situation de fait, empêchant les parties requérantes de conserver en l'état le bien qui fait l'objet du compromis de vente et où elles ont envisagé d'établir leur résidence à l'avenir;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du bourgmestre de la commune de Hotton du 12 avril 2002 déclarant inhabitable le logement sis à Ny, rue de Melreux, 25, cadastré Hotton, 1ère Div., section E, no 376B appartenant à Hubert LELIEVRE (art. 1er) et ordonnant la démolition du logement susdit par les soins de la commune (art. 2).

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le vingt-cinq avril deux mille deux par :

M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

G. SCOHY. S. GUFFENS.