

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 106.297 du 2 mai 2002

A.68.905/XIII-2280

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, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mai 1996 par Patrick ROELANTS qui demande l'annulation 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 mitoyen sis rue des Ménages à l'angle de la rue Pieremans;

Vu l'arrêt n° 61.155 du 14 août 1996 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'arrêté précité;

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 3 septembre 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 21 mars 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 avril 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. VERHOEVEN, loco Me D. LINDEMANS, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Fr. CATOIRE, loco Me M. VLIES, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

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 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 (sic) 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 attaqué. Il 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. Il n'y a pas eu de retrait.

6. Par son arrêt n° 61.155 du 14 août 1996, le Conseil d'Etat a rejeté la demande de suspension que le requérant avait introduite; le rejet se fonde sur l'absence de démonstration d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation "des articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale, des articles 167, 168, 169, 170 et 171 du règlement sur les bâtisses de la ville de Bruxelles, de l'article 1.1 du règlement général de police de la ville de Bruxelles, du principe de bonne

administration et des droits de la défense ou, à tout le moins, du droit d'être entendu"; qu'à l'appui du moyen il fait valoir que la démolition a été ordonnée "sans aucune constatation contradictoire préalable de l'immeuble" et que "si aucune disposition légale n'oblige le bourgmestre à procéder à une expertise contradictoire de l'immeuble faisant l'objet d'une décision de démolition ou encore à entendre préalablement l'intéressé, le principe de bonne administration oblige néanmoins celui-ci à préparer minutieusement cette décision"; qu'il ajoute que "le principe de bonne administration et le droit d'être entendu requièrent ainsi, entre autres, qu'il soit donné l'occasion à l'intéressé de faire connaître ses arguments quant au(x) fait(s) concret(s) que le bourgmestre est tenté de prendre en considération pour fonder sa décision"; qu'il affirme qu'"il ne peut être dérogé à ce principe de bonne administration que s'il existe une menace immédiate pour la sécurité et la salubrité publiques nécessitant une mesure urgente et immédiatement applicable" et souligne qu'en l'espèce "ni l'urgence de la démolition, ni le danger pour la sécurité et la salubrité publiques et des voisins n'étaient établis avec certitude avant l'arrêté du bourgmestre du 2 avril 1996";

Considérant qu'en réponse les parties adverses affirment "que le dossier administratif (constatations du bourgmestre et rapport de l'inspecteur NEIRINGS) démontre à suffisance que l'urgence invoquée par les parties adverses et qui justifiait l'absence d'audition du requérant était réelle car, outre que le mur mitoyen sur lequel les baraquements s'appuient et les toitures desdits baraquements menacent de s'écrouler et que les boiseries sont gorgées d'eau, les constructions se trouvent dans un état de vétusté (toitures en mauvais état, portes qui ne ferment plus, ...) et d'insalubrité (saleté, humidité) tel qu'elles présentent une menace réelle pour la santé publique" et que, "en outre, des rats se développent dans cet environnement et représentent un danger évident tant pour la stabilité des baraquements que pour la santé et l'hygiène de la population voisine"; qu'elles en concluent que l'autorité était complètement informée des faits justifiant la mesure attaquée et que l'audition préalable du requérant ne se justifiait pas;

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;

Considérant qu'il est établi que le requérant n'a pas eu l'occasion de faire valoir son point de vue préalablement à l'acte attaqué et que les parties adverses ne rapportent pas la preuve d'une urgence spécifique, liée à la sécurité publique, qui aurait empêché cette audition; qu'en effet ni l'acte attaqué, ni le dossier administratif ne révèlent d'éléments dont il résulterait que l'immeuble, dans son état, aurait constitué un danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et que l'urgence aurait ainsi empêché la consultation préalable du propriétaire; que cette consultation était parfaitement possible entre le 12 mars 1996, date de la note par laquelle 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, et le 2 avril 1996, date à laquelle fut pris l'arrêté 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 2 avril 1996 du bourgmestre de la ville de Bruxelles enjoignant à Patrick ROELANTS de procéder dans le plus bref délai à la démolition des baraquements et du mur mitoyen sis rue des Ménages à l'angle de la rue Pieremans.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 99,16 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUD,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.