CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 126.485 du 16 décembre 2003

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 mai 2002 par Willy CATTEAU, agissant en tant que représentant légal de Fabiola LENTZ et de Christine LENTZ, et en tant que subrogé tuteur de Noëlla LENTZ, qui demandent l'annulation de l'arrêté du bourgmestre de la commune de Hotton du 12 avril 2002 déclarant inhabitable le logement situé à Ny, rue de Melreux, 25, cadastré à Hotton, 1ère division, section E, n° 376b, et ordonnant la démolition du logement susdit par les soins de la commune;

Vu l'arrêt n° 106.093 du 25 avril 2002 suspendant l'exécution de l'arrêté attaqué;

Vu l'ordonnance du 14 juin 2002 accordant aux parties requérantes, représentées par Willy CATTEAU, le bénéfice de la procédure gratuite dans la procédure en annulation;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 27 juin 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre du 17 juillet 2003 adressée au Conseil d'Etat pour l'avocat des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 23 octobre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 novembre 2003;

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

Entendu, en ses observations, Me S. MICHEZ, loco Me A.-C. NOIRHOMME, avocat, comparaissant pour les parties requérantes;

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 utiles à l'examen du recours 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, LENTZ Christine , nées toutes deux le 21/08/1997, et LENTZ Noëlla 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, situé rue de Melreux à Ny, cadastré à Hotton, 1ère division, section E, lieu-dit Monty, n^{o} 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 au bureau d'enregistrement de Marche-en-Famenne 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 n° 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-en-Famenne 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. 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 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 constatations 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 bonbonnes 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 attaqué, lequel est notifié par pli recommandé à la poste le même jour à Willy CATTEAU, à Patricia LENTZ, à Hubert LELIEVRE et à son épouse 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 n° 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 qu'en tant que le recours est introduit au nom de l'enfant mineur Noëlla LENTZ, il est irrecevable; qu'en effet, 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; qu'il n'apparaît pas qu'en sa qualité de subrogé tuteur, sans qu'aucune opposition d'intérêt entre Noëlla LENTZ et son tuteur soit alléguée (art. 404, alinéa 1er, du Code civil), il serait en droit de représenter celle-ci devant le Conseil d'Etat dans la présente cause;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation du principe des droits de la défense et du principe de bonne administration en ce que l'acte attaqué a été pris sans que préalablement elles en soient averties alors qu'il s'agit d'une mesure grave, compromettant immédiatement leur droit de propriété; qu'elles estiment que c'est en vain que les parties adverses justifieraient l'absence d'audition préalable par l'urgence, celle-ci étant démentie par les faits propres de la cause; qu'elles font valoir que Hubert LELIEVRE habite les installations litigieuses depuis plus de vingt ans;

Considérant que les parties adverses se sont abstenues de déposer un mémoire en réponse;

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 autrement notamment 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 l'acte attaqué, Hubert LELIEVRE a vécu dans les lieux durant plus de vingt ans sans que la commune,

parfaitement au courant de la situation, ait estimé devoir prendre une mesure d'inhabitabilité; qu'en conséquence, le moyen est fondé;

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 valoir entre autres 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 Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), d'une part, et la motivation de l'arrêté du bourgmestre pris deux jours plus tard, qui se base sur l'insalubrité du logement, d'autre part; qu'elles estiment que l'attitude des parties adverses et la motivation de leur acte sont tout à fait incohérentes; qu'elles allèguent également que l'acte attaqué ne leur aurait pas été notifié; qu'elles soutiennent que l'acte attaqué eût dû se fonder sur le rapport d'un expert indépendant ou d'un service spécialisé, à l'exclusion d'un rapport émanant d'un inspecteur de police, et que les installations litigieuses, situées dans une parcelle privée, largement en retrait de la voirie, ne peuvent pas compromettre la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics;

Considérant que l'arrêté attaqué relève notamment que 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 le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Le recours est rejeté en tant qu'il est introduit au nom de Noëlla LENTZ.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de la commune de Hotton du 12 avril 2002 déclarant inhabitable le logement situé à Ny, rue de Melreux, 25, cadastré à Hotton, 1ère division, section E, no 376b, et ordonnant la démolition du logement susdit par les soins de la commune.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 350 euros et à la charge de Noëlla LENTZ, à concurrence de 175 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le seize décembre deux mille trois par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.