CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 137.037 du 5 novembre 2004

A.157.015/VI-16.790

En cause : **1. du BOIS d'ENGHIEN** Arnaud,
2. LEFEBVRE Elodie,

ayant élu domicile chez
Mes Luc DEPRE et
Pascal BOUCQUEY, avocats,
boulevard Brand Whitlock, n° 30,
1200 Bruxelles,

contre :

la Commune de Walhain.

LE PRESIDENT F.F. DE LA VIe CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT SIEGEANT EN REFERE,

Vu la demande introduite le 3 novembre 2004 par Arnaud du BOIS d'ENGHIEN et Elodie LEFEBVRE, qui tend, selon la procédure d'extrême urgence, à la suspension de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre de Walhain du 19 octobre 2004 "portant ordre de réparer un bâtiment menaçant ruine", visant l'immeuble dont les requérants sont propriétaires;

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2004, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 5 novembre 2004 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEWALLE, Conseiller d'Etat, Président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Pascal BOUCQUEY, avocat, comparaissant pour les requérants et Me Nathalie FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme VOGEL, 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 requête, tels que présentés par les requérants, sont les suivants :

1. L'immeuble sis au n° 65 de la rue du Bois de Buis présente un mur de pignon nord à front de rue.

2. Dans les années 1980, les autorités communales avaient demandé aux anciens propriétaires de l'immeuble de faire reculer ce mur de pignon, afin d'augmenter la visibilité dans le virage. Les propriétaires ne s'y étaient pas opposés mais avaient conditionné le commencement des travaux à la prise en charge de ceux-ci par la commune.

La commune n'a donné aucune suite à cette demande.

3. Par acte notarié du 23 novembre 1999, les requérants sont devenus propriétaires de l'immeuble.

Ils ont entamé, en février 2000, des travaux de réfection de la toiture.

4. Par courrier recommandé du 9 février 2000, le Secrétaire communal a enjoint aux requérants d'interrompre les travaux de pose de la nouvelle toiture. Il notait à cette occasion que "la stabilité du bâtiment est mise en danger par la menace d'effondrement de l'ensemble du pignon longeant la voirie".

5. Par courrier recommandé du même jour, le bourgmestre de Walhain a ordonné aux requérants de prendre immédiatement les mesures de sécurité nécessaires pour pallier tout danger d'effondrement du pignon de l'immeuble. Le bourgmestre notait à cet égard que, indépendamment du dossier de permis d'urbanisme devant être introduit, les travaux de démolition du pignon devaient être entamés dans les plus brefs délais sous la conduite et le contrôle d'un architecte.

6. Le 10 février 2000, le Service d'incendie de Wavre s'est rendu sur les lieux avec ordre de détruire le pignon. Le jour même, cependant, le Commandant du Service a adressé un courrier par télécopie aux autorités communales. Après avoir

inspecté le mur de pignon litigieux, le Commandant a estimé qu'il n'y avait pas de menace de ruine imminente. Il conseillait néanmoins :

- de faire confirmer son avis par un expert de stabilité;
- de placer des témoins sur le pignon de manière à détecter une éventuelle évolution de la situation;
- d'ordonner au propriétaire de consolider la solidarisation du pignon avec deux façades.

La commune n'a jamais fait placer de témoin sur le mur de pignon nord.

7. Le 12 février 2000, le bureau d'études Franz DUPONT, Ingénieur civil en construction, a procédé, à la demande des requérants, à une visite des lieux et a établi un rapport indiquant les mesures provisoires à prendre en vue de la stabilisation du mur de pignon.

Ce rapport a été présenté au Conseil communal de Walhain qui a donné son approbation aux travaux envisagés. Les requérants n'ont pas de trace écrite de l'approbation de la commune.

Le 22 février, le bureau d'études a vérifié le programme des travaux d'étançonnement proposés par les requérants, et l'a réceptionné moyennant cependant certaines réserves.

8. Le 5 avril 2000, le Collège des bourgmestre et échevins a octroyé aux requérants un permis d'urbanisme portant sur "des travaux de stabilisation du pignon Nord, reconstruction des 4 pilastres de l'auvent latéral et remplacement de la toiture (régularisation)".

9. Au cours des mois de juillet et d'août 2000, les travaux de stabilisation du pignon ont été menés par les requérants.

10. Par courrier recommandé du 3 septembre 2004, les architectes C. GILLET et A. DECELLE ont, en leur qualité d'experts en matière de police administrative en vertu d'un mandat délivré par le bourgmestre, prié les requérants de leur donner accès à l'immeuble le 10 septembre 2004.

11. Le 19 octobre 2004, le bourgmestre a adopté l'arrêté attaqué, rédigé comme suit :

" Le bourgmestre,

Vu les art. 133 et 135 de la loi communale;

Vu les art. 551 et 552 du Code pénal;

Vu personnellement l'état du bâtiment sis en cette commune, rue du Bois de Buis, 65, cadastré B/198C, dans sa partie riveraine de la chaussée, appartenant à Monsieur Arnaud du Bois d'Enghien et Madame Elodie Lefebvre, demeurant à 1457 Walhain, 65, rue du Bois de Buis;

Vu le rapport détaillé de Mesdames Agnès Decelle et Cécilia Gillet, architectes-experts désignés par Nous, duquel il résulte que le bâtiment en cause présente de nombreuses dégradations manifestement évidentes et non-équivoques déterminant des insuffisances graves et dangereuses en matière de stabilité, susceptibles de causer l'effondrement du mur de pignon et d'entraîner la chute d'autres parties du bâtiment, lequel est situé à l'alignement, soit à un endroit particulièrement dangereux pour les passants et la circulation sur la voie publique, outre le danger relevé pour les habitants de l'immeuble;

Considérant donc que l'état du bâtiment constitue un danger permanent pour quiconque se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci;

Considérant qu'il faut d'urgence mettre fin à ce danger;

Revu le rapport des experts désignés par Nous, duquel il résulte qu'il est possible, à certaines conditions, de remédier à l'état dangereux du bâtiment par des travaux de démolition et de reconstruction;

ORDONNE :

Art. 1er : Le bâtiment sis en cette commune rue du Bois de Buis, 65, cadastré B/198C (partie proche de la voirie), habité, appartenant à Monsieur A. du Bois d'Enghien et à Madame E. Lefebvre, est déclaré menaçant ruine; en conséquence le bâtiment en cause sera évacué, restauré et consolidé.

Art. 2 Les travaux et les actes suivants devront être effectués immédiatement par les propriétaires :

a) Délimitation d'un périmètre de sécurité englobant la voirie sur la 1/2 de sa largeur et empêchant le passage des piétons et usagers (barrières de sécurité). Pose d'une présignalisation et d'une signalisation lumineuse livrant alternativement le passage aux piétons et usagers, outre l'éclairage permanent de la partie de la voie publique délimitée par les barrières de sécurité;

b) Construction par un entrepreneur professionnel, sous le contrôle d'un architecte et d'un coordinateur sécurité/travaux, d'un nouveau mur porteur intérieur suffisant, comportant les fondations adéquates puis démolition du mur extérieur litigieux;

c) Souscription immédiate par les propriétaires d'une assurance responsabilité civile tant vis-à-vis de la situation décrite que par rapport aux travaux déjà exécutés par ces derniers qui déterminent une absence de qualification fautive.

Les travaux prescrits devront être exécutés et terminés avant le 20 novembre 2004.

Art. 3 : Si les travaux ne sont pas terminés à la date prévue ou s'ils sont mal achevés, ils seront exécutés d'office et aux frais des propriétaires délinquants. Le recouvrement de ces frais sera poursuivi par toutes voies légales;

Art. 4 : Les architectes-experts précités sont chargés de vérifier l'exécution des travaux prescrits. En conséquence les propriétaires nous préviendront à temps et d'avance du jour du commencement des travaux, de la méthode selon laquelle ils seront conduits et des phases précises de leur réalisation;

Art. 5 : La présente décision sera notifiée aux propriétaires contre récépissé;

Art. 6 : Les infractions à la présente ordonnance seront punies des peines prévues par le Code pénal.";

Les requérants ont fait savoir qu'ils sont titulaires d'une police d'assurance en responsabilité civile, en vertu d'un contrat qui a pris cours le 19 mars.

12. Le 28 octobre 2001, le bureau d'études DUPONT s'est rendu sur les lieux afin d'évaluer les risques liés au pignon nord. Le rapport d'expertise a été transmis aux requérants le 1er novembre 2004.

Celui-ci relève en particulier :

" [les] déformations ne sont pas récentes.
Le pied du mur n'a pas bougé.
Il s'agit d'un «bombement» de la maçonnerie, dû principalement à une trop grande sollicitation horizontale (par ex stockage du foin contre la paroi).
Comme la grange a été vidée de son contenu, ce type de sollicitation a disparu.".

Après avoir décrit les travaux qui ont été entrepris par les requérants afin d'assurer la stabilité de l'immeuble, le rapport conclut comme suit :

" Les travaux ci-dessus étant réalisés, cette maçonnerie est stable et résiste d'une part aux sollicitations verticales dues à son poids propre ainsi qu'au poids de la toiture en bois et d'autre part aux sollicitations horizontales climatiques (vent). Eu égard à ces sollicitations, elle ne «menace pas ruine».".

Considérant qu'en l'espèce, les requérants qui ont pris connaissance de la décision critiquée le 25 octobre 2004, ont fait toutes les diligences nécessaires pour introduire le présent recours; que l'objet de la décision attaquée, qui ordonne l'évacuation sur le champ d'une partie de l'immeuble des requérants ainsi que d'importants travaux dans un délai très bref, justifie l'extrême urgence;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les requérants font valoir que l'exécution de l'arrêté attaqué leur impose d'évacuer le bâtiment dont ils sont propriétaire, sis rue du Bois de Buis, 65, qui leur sert d'habitation, en vue de sa restauration et de sa consolidation, qu'ils risquent ainsi d'être privés de leur logement et obligés de trouver rapidement à se reloger, que l'acte attaqué porte atteinte à leur droit au logement, consacré par l'article 23 de la Constitution, qu'il s'agit d'une mesure d'autant plus grave qu'ils ont trois enfants en bas âge (5 ans, 3 ans et 7 mois) qui seront certainement perturbés par le déménagement forcé (école et crèche à proximité de l'immeuble en question), que la possibilité de relogement sera d'ailleurs d'autant plus complexe qu'il n'existe pas d'hôtel, ni sur le territoire de la commune, ni dans ses environs proches; qu'ils affirment que l'évacuation du bâtiment s'imposera au delà de la durée maximale des travaux mentionnée dans la décision attaquée, et qu'il est totalement illusoire de penser que ceux-ci seront menés à terme le 20 novembre 2004; qu'ils soutiennent que le risque de préjudice que leur fait courir l'acte attaqué ne pourra pas faire l'objet d'une réparation, qu'il n'y va pas seulement d'un préjudice financier, mais avant tout moral, puisque l'acte attaqué a pour effet de priver les requérants de leur logement, pendant la durée indéterminée des travaux;

Considérant que la décision critiquée porte dans son article 1er que le bâtiment sis à Walhain, rue du Bois de Buis n°65, partie proche de la voirie, habité, menace ruine et qu'en conséquence, il doit être évacué, restauré et consolidé; qu'il est difficile de déterminer si, ainsi rédigée, la décision attaquée vise l'immeuble dont les requérant sont propriétaires dans son ensemble, ou seulement la partie de celui-ci, constituée d'une ancienne grange, qui comporte le pignon qui, selon la partie adverse, menace ruine; qu'à l'audience, les parties ont admis que les requérants continuent à occuper la partie de leur immeuble qui leur sert de logement, avec l'accord des autorités communales; que, cependant, la décision attaquée, en son article 2, b), impose aux requérants la "Construction par un entrepreneur professionnel, sous le contrôle d'un architecte et d'un coordinateur sécurité/travaux, d'un nouveau mur porteur intérieur suffisant, comportant les fondations adéquates puis démolition du mur extérieur litigieux", en précisant que les travaux prescrits devront être exécutés et terminés avant le 20 novembre 2004; que l'obligation de construire un nouveau mur, depuis les fondations jusqu'à la toiture de

l'immeuble, et de démolir l'ancien mur en bordure de voirie, en cette période de l'année, expose les requérants, qui ont trois enfants en bas-âge, à des troubles graves dans leur conditions d'existence et qu'elle peut être de nature à compromettre la caractère habitable de l'immeuble tout entier; que, dans ces conditions, le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, notamment, de la violation du principe "Audi alteram partem" et de l'obligation d'entendre l'intéressé préalablement à toute décision grave prise à son encontre; qu'ils font valoir que la décision attaquée ordonne que le bâtiment habité soit évacué, restauré et consolidé, alors qu'à aucun moment la partie adverse ne leur a donné la possibilité d'exposer leur point de vue; que la décision prise par la partie adverse est d'autant plus critiquable qu'ils ont fait effectuer déjà des travaux en 2000 qui garantissent désormais la stabilité du mur de pignon nord de leur immeuble, ainsi que le leur a assuré le bureau d'études DUPONT, dont le rapport figure parmi les pièces de la procédure; que c'est en vain que la partie adverse se prévaudrait de l'urgence pour justifier l'absence de débat contradictoire préalable, le caractère immédiat du danger étant contredit par le déroulement de la procédure menée par les autorités communales, qu'en effet, la visite de l'immeuble a eu lieu le 10 septembre 2004, alors que l'arrêté du Bourgmestre date du 19 octobre suivant, soit près d'un mois et demi après la visite, de telle sorte qu'entre-temps, le bourgmestre aurait certainement eu la possibilité de prendre l'avis des requérants;

Considérant que l'arrêté critiqué porte, sans équivoque, ordre d'évacuation immédiate d'une partie bâtiment qui sert de logement aux requérants ainsi que de restauration et de consolidation de celle-ci; que, quels que soient les impératifs de sécurité auxquels les autorités communales devaient et doivent avoir égard en l'espèce, il n'apparaît pas que l'urgence des mesures à prendre était telle qu'elle rendait impossible tout dialogue avec les requérants, et, en particulier, la communication préalable à ceux-ci du rapport des architectes Mesdames Agnès DECELLE et Cécilia GILBERT auquel se réfère la décision attaquée; que, prima facie, la possibilité de faire valoir leur point de vue devait d'autant plus être offerte aux requérants qu'ils avaient fait réaliser déjà d'importants travaux au mur de pignon en cause et qu'ils pouvaient présenter un rapport d'expert déniant tout danger immédiat de ruine; que le moyen paraît sérieux et de nature à justifier l'annulation de l'arrêté critiqué;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, des lois sur le Conseil d'Etat, précité, étant remplies, la demande peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution de la décision prise le 19 octobre 2004 par le bourgmestre de Walhain concernant le bâtiment sis en cette commune, rue du Bois de Buis, 65, cadastré B/198 C appartenant à Arnaud du BOIS d'ENGHIEN et son épouse Elodie LEFEBVRE .

Article 2.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre, le cinq novembre deux mille quatre par :

M. LEWALLE, Conseiller d'Etat, Président f.f.
M. HARMEL, Greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

P. HARMEL. P. LEWALLE.