

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 150.866 du 27 octobre 2005

A.158.619/XIII-3604

En cause : **LAMBIN** Thierry,
ayant élu domicile chez
Mes Philippe LEVERT et
Marie-Françoise DUBUFFET, avocats,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Theux,**
2. **le Bourgmestre de
la Commune de Theux,**

ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent TROXQUET, avocat,
rue des Minières 15
4800 Verviers.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 décembre 2004 par Thierry LAMBIN qui demande l'annulation de l'arrêté du bourgmestre de la commune de Theux du 13 décembre 2004 "portant ordre de démolir partiellement un bâtiment menaçant ruine", sis aux numéros 40 et 42, place du Perron à Theux;

Vu l'arrêt n° 138.907 du 30 décembre 2004 suspendant l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 26 janvier 2005 par les parties adverses;

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, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 23 juin 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 octobre 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. HAUZEUR, loco Mes Ph. LEVERT et M.-Fr. DUBUFFET, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me O. PIRARD, loco Me V. TROXQUET, 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 utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 4 janvier 1997, une explosion de gaz ébranle la quasi-totalité des immeubles place du Perron à Theux, dont les n^{os} 40 et 42 appartenant à Thierry LAMBIN.

2. A la suite de ce sinistre, la SMAP, devenue depuis ETHIAS, assureur de l'Association liégeoise du gaz, propose dès la fin janvier 1997 une allocation provisionnelle de 437.240 francs belges, hors TVA, pour effectuer des travaux de préservation et d'étançonnage destinés à protéger les bâtiments. Le requérant n'y donne aucune suite. Un bâchage provisoire est cependant mis en place.

Un différend naît ensuite entre, d'une part, Thierry LAMBIN et, d'autre part, la SMAP et la société AXA Royale belge, assureur des immeubles, au sujet de l'indemnisation, laquelle est proposée en novembre 1997 au montant d'environ 5 millions et demi de francs belges.

S'ensuit entre le 1^{er} mars 1999 et le 14 septembre 2000 un échange de correspondances entre la commune et le requérant, portant sur les mesures de sécurité à prendre et sur des propositions d'achat des biens, voire d'expropriation. Dans sa lettre du 30 juillet 2000, le requérant annonce que va être incessamment soumis aux compagnies d'assurances un projet de remise en état des lieux.

Le requérant assigne les assureurs le 28 décembre 2001 devant le tribunal de première instance de Verviers.

Par jugement prononcé le 7 avril 2003, le tribunal alloue au requérant une allocation provisionnelle de 75.000 euros et, pour le surplus, désigne un expert ayant pour mission de chiffrer le montant du dommage subi. Le requérant perçoit l'allocation provisionnelle fin avril 2003 mais n'entreprend rien, les lieux étant restés tels depuis le sinistre.

3. Entre-temps, vers la mi-février 2003, sont signalées des chutes de pierre provenant des immeubles. Des barrières sont mises en vue d'éviter le passage au pied des façades. Le requérant en est averti par courrier recommandé à la poste le 28 février 2003. Il lui est demandé de "bien vouloir prendre toutes les mesures de sécurité et conservatoires qui s'imposent en vue d'éviter tout accident ainsi que tout dommage aux immeubles avoisinants". Le requérant répond le 6 mars 2003 qu'il lui est impossible "de réaliser quelques travaux que ce soit sur ses immeubles, ceux-ci étant l'objet d'une procédure en justice dans laquelle un expert désigné par un magistrat doit procéder à la mission qui lui est ou sera confiée". Il précise que "tous travaux sur ses immeubles verraient l'expertise faussée et nuiraient au bon cours de la justice".

Par un nouveau pli recommandé à la poste le 17 avril 2003, la commune informe le requérant que "deux encadrements en bois stabilisant des baies sont tombés sur le domaine public mettant en danger la population". Il est à nouveau demandé au requérant de prendre des mesures de sécurité et conservatoires.

Par une lettre datée du 18 avril 2003, la police locale de Theux informe le collège des bourgmestre et échevins que des morceaux de bâtiment tombent régulièrement sur la voie publique et que "ces faits laisseraient à penser que les deux

immeubles bougent". Il paraît "indispensable" à la police de "prendre des mesures d'urgence", un "risque d'effondrement" n'étant "pas à écarter".

4. Par pli recommandé à la poste le 22 mai 2003, l'avocat de la commune de Theux informe le requérant que, devant son inaction à remédier à l'état de délabrement de ses immeubles, le mandat de gestion immobilière organisé par les articles 81 et suivants du Code wallon du logement constitue une solution; il demande au requérant de réagir à l'intention de la commune de prendre ses immeubles en gestion; aucune suite ne sera donnée à la proposition.

Le 12 juin 2003, sur la base de l'article 83, § 1^{er}, du Code wallon du logement, la commune de Theux met le requérant en demeure d'occuper ses immeubles ou de mettre ceux-ci en location dans un délai de 6 mois. Thierry LAMBIN n'y réserve aucune suite.

Le 3 mars 2004, la commune de Theux dépose une requête en attribution provisoire des immeubles devant le juge de paix du second canton de Verviers.

5. L'expert désigné par le tribunal de première instance de Verviers dans le cadre de la procédure opposant le requérant aux assureurs dépose son rapport le 31 août 2004. Il ressort des conclusions de ce rapport, qui sont seules déposées, que deux visites techniques ont eu lieu les 20 janvier et 26 février 2004. Ces conclusions n'indiquent pas un risque d'effondrement des immeubles. L'expert du requérant certifie quant à lui que lors de ces visites en présence des parties, "les immeubles ne présentaient aucun risque d'effondrement immédiat, seul le plancher du grenier de la maison 42 laissant apparaître quelques faiblesses au niveau du sol (planches de faible épaisseur ébranlées lors de l'explosion)".

6. Dans le cadre de la procédure en attribution provisoire des immeubles initiée par la commune de Theux, le juge de paix organise une visite des lieux le 25 novembre 2004.

A l'occasion de cette visite, le juge constate, dans le jugement qu'il rend le 3 décembre 2004, ce qui suit :

- " - l'immeuble est encombré de divers gravats; Monsieur Thierry LAMBIN n'a entrepris aucun travaux de réfection ou de déblaiement, les lieux étant manifestement dans le même état que celui qui a suivi l'explosion du 04.01.1997; Nous avons remarqué la présence d'une ancienne bâche, actuellement déchirée, qui n'empêche nullement l'entrée d'eau dans les bâtiments;

- vu son état actuel, l'immeuble est inoccupé depuis le sinistre du 4 janvier 1997 et n'est pas susceptible d'occupation;
- selon l'Expert architecte qui Nous accompagnait, il existe des zones dangereuses compte tenu de la dégradation des supports (appuis de poutres, charpentes de toiture, linteaux) qui pourraient entraîner à court terme, un risque d'effondrement;
- toujours selon cet Expert, si le bâtiment reste tel qu'il est, à court terme, il sera irrécupérable et voué à la démolition".

Ce jugement attribue à la commune de Theux la gestion provisoire des immeubles litigieux conformément aux articles 83 et suivants du Code wallon du logement et ordonne son exécution immédiate et provisoire.

Selon le requérant, non contredit par les parties adverses, ce jugement lui a été signifié le 20 décembre 2004. Il en a interjeté appel le 24 décembre 2004.

7. Le 13 décembre 2004, un rapport de visite est établi par le directeur des travaux de la commune de Theux. Ce rapport, non communiqué au requérant, est rédigé comme suit :

" IMMEUBLE LAMBIN

Rapport de visite du lundi 13 décembre 2004.

A la demande de Monsieur le Bourgmestre, je me suis rendu Place du Perron n^{os} 40 et 42 afin d'analyser l'ampleur des dégâts occasionnés au bâtiment.

J'ai pu constater que l'ensemble du bâtiment se trouvait dans un état lamentable, de nombreux débris jonchant encore les planchers.

Certaines poutres de soutien et linteaux présentent des dégradations soit au niveau de leurs appuis (supports en murs), soit présentent une flèche centrale excessive.

Certains planchers paraissent défoncés et attaqués par l'humidité.

Une partie de la toiture se trouve à «ciel ouvert » laissant pénétrer l'eau.

Certains murs de pignon (murs en partie à colombage) démontrent la présence d'humidité et une faiblesse de portance. Certaines pierres de parement devraient être soutenues.

Je pense que suite à ces constatations et tenant compte des dangers existants, de l'instabilité du bâtiment, des mesures urgentes doivent être prises afin de sécuriser ce bâtiment et ses abords et préserver les parties pouvant encore être réfectionnées.

Dans tous les cas il y a lieu de consulter une entreprise spécialisée pouvant dépêcher sur place une équipe avertie accompagnée d'un cadre pouvant justifier des références en stabilité".

8. Le même jour intervient l'arrêté attaqué, rédigé comme suit :

" ARRETE DU BOURGMESTRE PORTANT ORDRE DE DEMOLIR PARTIELLEMENT UN BATIMENT MENACANT RUINE

LE BOURGMESTRE,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés;

Vu l'avis émis par Monsieur l'expert LELOTTE, lors de la visite sur les lieux le 25 novembre 2004;

Vu la décision du Tribunal rendue le 3 décembre 2004 attribuant à la commune de Theux la gestion provisoire des 2 immeubles sis aux numéros 40 et 42 place du Perron à Theux, conformément aux articles 83 et suivants du Code Wallon du Logement;

Considérant que ce jugement est assorti de l'exécution provisoire;

Vu le rapport de visite du 13 décembre 2004 du Directeur des travaux, agent habilité par la commune;

Vu la menace à court terme pour la sécurité publique;

Vu l'urgence;

DECIDE :

De faire réaliser immédiatement les travaux visant à éliminer la dangerosité des lieux afin d'assurer la sécurité publique".

L'arrêté est notifié au requérant par un courrier daté du 21 décembre 2004, recommandé à la poste le 22 décembre et reçu par le requérant le 24 décembre.

9. Le 16 décembre 2004, l'entreprise de construction T-PALM adresse à l'administration communale le devis suivant :

" Concerne : «Mesures Urgentes» à réaliser dans deux immeubles sis rue de la Chaussée, n^{os} 40/42 à 4910 THEUX.

Messieurs,

Vous nous avez consulté afin d'effectuer les travaux de «mesures urgentes» pour les deux immeubles situés rue de la chaussée n^{os} 40/42 à 4910 THEUX.

Après visite des lieux, nous ne pouvons que constater un grand nombre de dégradations importantes qui influencent directement la stabilité des deux bâtiments et qui pourraient entraîner un risque d'effondrement.

Notre analyse nous pousse donc à recommander d'effectuer les travaux suivants dans les deux immeubles :

LES TRAVAUX COMPRENNENT :

1. démontage et évacuation sans récupération de la charpente et couverture.
2. démontage et évacuation sans récupération des différents planchers en bois (planchers en «dur» entre rez-de-chaussée et caves non compris).
3. démontage soigneux des deux escaliers en bois.
4. démontage et évacuation sans récupération de murs intérieurs.
5. démontage et évacuation éventuels des murs mitoyens en fonction de l'analyse de l'interpénétration de ces derniers avec les mitoyens des immeubles de la DELTA LLOYD et RIVE GAUCHE.
6. démontage et évacuation sans récupération des maçonneries en briques avec éventuellement maintien de certains murs qui contribuent à la stabilité des deux immeubles (hors murs de caves).
7. démontage soigneux des portes intérieures en chêne, des portes de placards, des cheminées décoratives.
8. enlèvement et évacuation des gravats et mobiliers restants.
9. «épinglage» des deux (murs) mitoyens voisins par la pose de poutrelles métalliques verticales et horizontales afin de sécuriser ceux-ci.

NB : Ces différents travaux nécessitent le placement d'une grue tour (+/- 2 mois).

LES TRAVAUX NE COMPRENNENT PAS :

1. réfections des têtes de murs des façades avant et arrière des deux immeubles.
2. démontage et remise en état des pavages (pavés de rue, pavés en P.B., bordures en P.B., borne en P.B.).

Notre prix pour la réalisation de ces travaux s'élève à 48.561,97 € HTVA (hors taxes communales et sous réserve d'obtention de toutes les autorisations requises pour de tels travaux).

Dans l'attente de vos ordres, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos meilleures salutations".

Selon les parties adverses, ces travaux qu'elle qualifie elle-même de "travaux de réhabilitation et non de démolition" sont ceux "actuellement entrepris dans les immeubles";

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la "violation des articles 133, alinéa 2, et 135, paragraphe 2, de la Nouvelle loi communale, de la violation du principe général du caractère contradictoire des procédures et de l'adage «audi alteram partem», de la violation du principe général de la sécurité juridique, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de l'imprécision dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué emporte démolition partielle des immeubles

sis à 4910 Theux, place du Perron, 40 et 42, alors que, première branche, l'acte attaqué a été établi sans que le requérant ait été entendu sur la mesure que la deuxième partie adverse se proposait de prendre et sans que le rapport du 13 décembre 2004 du directeur des services des travaux de la première partie adverse lui ait été préalablement notifié, alors que, deuxième branche, l'acte attaqué n'est pas motivé à suffisance de droit, dès lors qu'il se borne à se référer au rapport du 13 décembre 2004 du directeur des services des travaux et à préciser qu'il existe une menace pour la sécurité publique, sans plus, (et) alors que, troisième branche, l'acte attaqué ne précise nullement les travaux de démolition qu'il ordonne au mépris du principe général de la sécurité juridique";

Considérant que les parties adverses invoquent l'avis émis par l'expert lors de la visite sur les lieux du 25 novembre 2004, avis que vise l'acte attaqué et qui établit, selon elles, le risque d'effondrement des bâtiments litigieux; qu'elles répondent qu'à cette occasion le requérant a été parfaitement en mesure de faire valoir ses arguments envers le juge de paix du second canton de Verviers et, partant, à l'égard de la commune de Theux; qu'elles estiment que le délai de 19 jours séparant la visite des lieux du 25 novembre 2004 et le rapport du directeur des travaux du 13 décembre 2004 ne contredit pas l'urgence que l'acte attaqué retient dès lors qu'au lendemain de cette visite, elles ont mis en place un important dispositif de sécurité et qu'elles ont ensuite poursuivi la procédure administrative en vue de sécuriser les immeubles litigieux; qu'elles rétorquent à la deuxième branche du moyen que l'acte attaqué vise l'avis de l'expert du 25 novembre 2004, contre lequel le requérant n'a jamais formulé la moindre objection si ce n'est devant le Conseil d'Etat "pour les besoins de la cause"; qu'elles invoquent le rapport du directeur des travaux pour conclure que cet avis et ce rapport démontrent qu'il n'y a pas eu le moindre arbitraire administratif ou autre excès de pouvoir mais bien la volonté de la commune de Theux de prévenir "une autre catastrophe sur la place du Perron"; qu'elles écrivent "qu'en réalité, l'acte attaqué est la conclusion d'une procédure comportant notamment : des chutes de maçonnerie et autres encadrements en bois démontrant la dangerosité des immeubles, une visite des lieux en présence de l'expert LELOTTE en date du 25.11.2004, un jugement octroyant la gestion provisoire des immeubles, un rapport du directeur des travaux du 13.12.2004, ..."; que, selon elles, l'arrêté attaqué a donc été pris sur la base d'éléments objectifs et concordants (avis de l'expert LELOTTE et rapport du directeur des travaux) qui n'ont jamais pu être contredits par le requérant; qu'elles ajoutent que l'attitude irrationnelle du requérant et ses agressions répétées contre la commune de Theux démontrent qu'aucun dialogue constructif ne peut se nouer avec lui et qu'interrogé par la commune, l'intéressé n'a pas formulé une réponse différente de celle apportée au juge de paix, à savoir qu'il ne souhaite pas entreprendre de travaux dans ses immeubles laissés à l'état de ruine; qu'elles affirment que, dans le cas d'espèce, le bourgmestre n'aurait pas été mieux informé par

l'audition du requérant; qu'en ce qui concerne la troisième branche du moyen, les parties adverses se prévalent de l'état de ruine des immeubles litigieux, sur le vu duquel et compte tenu de l'urgence à enlever les éléments menaçant ruine, il ne peut pas raisonnablement être exigé du bourgmestre qu'il décrive, dans l'arrêté attaqué, les uns après les autres, tous les éléments de la bâtisse qui doivent être enlevés pour assurer la sécurité publique; qu'elles invoquent l'article 83, § 3, du Code wallon du logement qui dispose comme suit :

" L'opérateur immobilier prend toutes les mesures utiles à la mise en location et à l'entretien du logement. Il peut effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement";

qu'elles concluent "qu'ainsi, les travaux de sécurisation entrepris par la commune de Theux dispose(nt) d'une double base légale :

1. l'arrêté du bourgmestre du 13.12.2004,
2. le jugement du 03.12.2004 de la Justice de Paix du Second Canton de Verviers assorti de l'exécution provisoire";

Considérant, quant à la première branche, qu'il y a lieu tout d'abord de constater que l'arrêté se donne un double fondement; qu'il vise, d'une part, les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale (N.L.C.) qui permettent au bourgmestre de prendre d'urgence des mesures afin de prévenir les atteintes notamment à la sécurité publique pouvant résulter d'immeubles menaçant ruine; que l'arrêté vise, d'autre part, la décision du juge de paix du second canton de Verviers du 3 décembre 2004, attribuant à la commune la gestion provisoire des immeubles litigieux conformément aux articles 83 et suivants du Code wallon du logement; que, de même, l'arrêté vise tant l'avis de l'expert émis le 25 novembre 2004 lors de la visite des lieux ordonnée par le juge de paix dans le cadre de la procédure d'attribution de la gestion des immeubles du requérant que le rapport de visite établi le 13 décembre 2004 par le directeur des travaux de la commune; qu'ensuite, dans son dispositif, l'arrêté substitue la commune au propriétaire de l'immeuble à qui, en règle, il est d'abord enjoint de faire les travaux; que, ce faisant, l'arrêté mélange la police administrative générale organisée par la nouvelle loi communale avec la police spéciale du logement alors qu'elles ont des champs d'application différents, sont soumises à des conditions différentes et poursuivent des objectifs totalement différents : la sécurité publique, d'une part, et la politique du logement, d'autre part; que l'une ne peut servir de soutien à l'autre en vertu du principe d'indépendance des polices administratives; que, quand la gestion provisoire d'immeubles est confiée à un opérateur immobilier, en l'occurrence la commune, cela signifie que celle-ci, à partir de la signification du jugement (et pas avant), est habilitée

à prendre toutes mesures utiles; que ces mesures peuvent consister en des travaux de réhabilitation ou de restructuration à condition que leur nature soit fixée par le Gouvernement et qu'ils soient couverts, le cas échéant, par un permis d'urbanisme préalable;

Considérant qu'en l'espèce, le jugement d'attribution de la gestion provisoire des immeubles du requérant n'a été signifié à ce dernier que le 20 décembre 2004 et n'était donc exécutoire qu'à cette date, soit postérieurement à l'arrêté; que, par ailleurs, les parties adverses ne produisent aucun procès-verbal et ne se prévalent pas davantage d'un arrêté d'exécution de l'article 83, § 3, du Code wallon du logement;

Considérant que seules donc la ruine de l'immeuble et l'imminence du péril pour la sécurité publique pouvaient justifier l'ordre de démolir même partiellement les immeubles; qu'il s'agit d'une mesure grave; que, sauf danger imminent, le propriétaire des immeubles dont la démolition est envisagée doit pouvoir faire connaître son point de vue; qu'en l'espèce, si les premiers risques d'atteinte à la sécurité publique remontent à février 2003, les parties adverses restent en défaut de démontrer une aggravation du risque au point qu'il faille prendre la mesure d'urgence et sans audition du requérant; qu'en effet, l'avis alarmiste de l'expert accompagnant la visite des lieux ordonnée dans le cadre de la procédure d'attribution de la gestion provisoire des immeubles date du 25 novembre 2004; qu'il n'a pas été suivi immédiatement de mesures de sauvegarde; qu'au contraire, il a encore fallu 18 jours pour que le bourgmestre prenne l'arrêté attaqué; que l'imminence du péril est aussi démentie par le rapport du directeur des travaux de la commune du 13 décembre 2004, lequel conclut qu'"il y a lieu de consulter une entreprise spécialisée pouvant dépêcher sur place une équipe avertie accompagnée d'un cadre pouvant justifier des références en stabilité"; que, dès lors, si sans doute l'immeuble menaçait ruine, cette menace n'existait pas à ce point qu'il faille prendre l'arrêté sans permettre au préalable au requérant de faire valoir son point de vue; qu'en vain, les parties adverses se réfèrent à la visite des lieux du 25 novembre 2004 à laquelle le requérant était présent; qu'en effet, l'avis de l'expert, émis à cette occasion, l'a été dans des termes généraux et sur la base d'une autre police administrative et le requérant n'a pas été mis en mesure d'y répondre; que le rapport de visite du 13 décembre 2004 ne lui a pas été communiqué; qu'ainsi à aucun moment, le requérant n'a été invité préalablement à s'expliquer utilement au sujet d'une mesure que le bourgmestre envisageait de prendre à l'égard de ses bâtiments en vue de sauvegarder la sécurité publique; que le caractère utile de l'audition impliquait à tout le moins que le propriétaire soit informé de la nature de la mesure projetée et des motifs qui pourraient la fonder; que, par ailleurs, il n'appartient pas au bourgmestre, qui s'est, hors le cas d'urgence, dispensé de fournir à un administré l'occasion d'être entendu, de préjuger de l'utilité des explications que le

propriétaire aurait pu fournir à cette occasion; qu'à plus forte raison, les parties adverses ne peuvent pas être suivies lorsqu'elles justifient l'absence d'audition par le présupposé selon lequel le requérant aurait persisté dans son refus d'effectuer les travaux que la commune appelait de ses vœux; que la première branche du moyen, qui dénonce l'absence d'audition du requérant, est dès lors fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'arrêté se réfère à l'avis de l'expert judiciaire du 25 novembre 2004, lequel, en déclarant que "si le bâtiment reste tel qu'il est, à court terme, il sera irrécupérable et voué à la démolition", est trop général, d'autant que cet expert ne parle pas de risque d'effondrement général mais de risque à court terme sans préciser ce qu'il convient d'entendre par là; qu'il se réfère aussi au rapport de visite du directeur des travaux de la commune du 13 décembre 2004 qui considère qu'"il y a lieu de consulter une entreprise spécialisée pouvant dépêcher sur place une équipe avertie accompagnée d'un cadre pouvant justifier des références en stabilité" et qui, donc, ne propose pas la démolition même partielle; que les parties adverses sont malvenues à prétendre que l'arrêté attaqué se fonderait sur des éléments objectifs et concordants (soit les rapports des 25 novembre et 13 décembre 2004) que le requérant n'aurait jamais contredits si ce n'est devant le Conseil d'Etat "pour les besoins de la cause" alors que le requérant produit, à l'appui de sa contestation, le rapport du 27 décembre 2004 d'un ingénieur qu'il a consulté et qu'une autorité administrative peut difficilement reprocher à un propriétaire de ne pas avoir élevé en temps venu des objections lorsqu'elle ne lui a pas donné l'occasion d'être utilement entendu au sujet de la mesure qu'elle se proposait d'adopter; que, par conséquent, dès lors que le préambule de l'arrêté attaqué ne décrit pas concrètement en quoi les bâtiments du requérant menaceraient à court terme la sécurité publique de telle manière qu'il serait nécessaire "de faire réaliser immédiatement les travaux visant à éliminer la dangerosité des lieux", la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant, quant à la troisième branche, que le dispositif de l'arrêté attaqué ne décrit pas quels sont les travaux qu'il faudrait faire réaliser immédiatement afin d'éliminer la dangerosité des lieux; que la seule précision est donnée par l'intitulé de l'arrêté qui donne l'ordre de "démolir partiellement un (sic) bâtiment menaçant ruine"; que cet intitulé ne reflète pas fidèlement la réalité; que ni l'état des bâtiments ni l'urgence ni l'attribution à la commune de la gestion provisoire des immeubles n'autorisent une telle imprécision dans la description des travaux à réaliser; que cette imprécision totale vient aggraver le vice de motivation qui entache l'arrêté attaqué;

Considérant que le moyen est fondé dans ses trois branches,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de la commune de Theux du 13 décembre 2004 "portant ordre de démolir partiellement un bâtiment menaçant ruine", sis aux numéros 40 et 42, place du Perron à Theux.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept octobre deux mille cinq par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.