

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 53.327 du 17 mai 1995

A.62.860/III-20.608

En cause : **LAKAYE** Christian,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **le Bourgmestre de la Ville de Seraing,**
2. **la Ville de Seraing.**

LE PRÉSIDENT DE LA III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 mars 1995 par Christian LAKAYE qui demande l'annulation de l'arrêté du 20 janvier 1995 par lequel le bourgmestre de Seraing "interdit pour cause d'insalubrité" l'immeuble sis à Seraing 71-73 rue Grand-Vinâve, décide qu'il "ne pourra plus être affecté à l'habitation" et enjoint aux propriétaires d'effectuer certains travaux de démolition;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande la suspension de l'exécution du même arrêté;

Vu la note d'observation du bourgmestre et de la ville de Seraing et le dossier administratif;

Vu le rapport de M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu l'article 94, deuxième alinéa, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 mai 1995, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt du rapport et convoquant celles-ci à comparaître le 17 mai 1995;

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

Entendu, en leurs observations, Me POTTIER, loco Me HENRY, avocat, comparaissant pour le requérant et Me LOURTIE, loco Me XHARDE, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que le requérant et son épouse sont propriétaires, à Seraing, d'un immeuble sur cour enclavé, accessible depuis la rue du Grand-Vinâve par un couloir d'un peu moins d'un mètre de large et d'une dizaine de mètres de long; qu'ils allèguent qu'ils ont donné congé aux locataires qui l'occupaient en 1991 pour y aménager un cabinet médical, y restaurer trois appartements avec augmentation de volume et y créer un petit logement; que leur demande de permis de bâtir, introduite le 26 septembre 1991, a été refusée par le collège des bourgmestre et échevins le 24 avril 1992 sur l'avis conforme du fonctionnaire délégué; que les recours successifs du requérant et

de son épouse à propos de ce refus ont été rejetés par la députation permanente du conseil provincial de Liège et le Ministre de l'aménagement du territoire, du logement et du budget de la Région wallonne, respectivement les 16 juillet 1992 et 3 juin 1993; qu'il n'est pas contesté que le requérant a effectué des travaux dans les lieux pendant cette période;

Considérant que, le 6 février 1994, le requérant et son épouse ont demandé à l'administration communale de Seraing, puisqu'ils ne pouvaient pas "rénover l'immeuble dans l'esprit souhaité", de pouvoir y accomplir "un minimum de travaux d'entretien" nécessaires à le conserver "dans l'état tel qu'il puisse (leur) servir de zone de stockage et de rangement" et à ce "qu'il ne puisse causer aucun désagrément au voisinage" : "châssis de fenêtres et de porte à placer, toiture et chenaux à contrôler, planchers intérieurs à consolider ..."; que l'échevin compétent répondit le 9 mars 1994 par un refus justifié par les travaux entrepris depuis 1991 sans permis et poursuivis malgré l'ordre de les interrompre, et par le fait que "si nous nous référons à l'état dans lequel notre service technique a trouvé ce bâtiment il y a trois ans, manifestement les travaux nécessaires pour lui rendre un "état correct" et qu'il ne puisse causer aucun désagrément au voisinage, dépassent le cadre d'un simple entretien";

Considérant que, le 5 décembre 1994, à la suite de l'appel téléphonique d'une voisine de l'immeuble litigieux, la police de Seraing constata que celui-ci "est ouvert à tout vent et à l'humidité. Le mur de pignon se dégrade de plus en plus à son sommet et le toit semble abîmé, voire troué sur le dessus. Le bord du mur s'effrite et c'est de là que les morceaux de brique tombent dans la cour de la nommée SERVAIS. Actuellement, il s'agit de petites pierres, mais vu l'état de dégradation, on peut estimer que le danger est bien présent. On n'est pas loin des intempéries hivernales et le mur pourrait encore se

dégrader plus avec les risques supplémentaires de chutes de briques avec les conséquences que cela entraînerait"; qu'à la demande du bourgmestre, un membre du service de sécurité et de salubrité publiques de la ville de Seraing établit le 16 janvier 1995 un rapport qui constate notamment que le faîtage du pignon nord-est de l'immeuble litigieux est en surplomb vers l'intérieur de la bâtisse, que le versant arrière de la toiture est affaissé, que des tuiles manquent et que la végétation est apparue, qu'il n'y a ni portes ni fenêtres, que l'ancre du tirant est séparée de la maçonnerie d'environ 10 centimètres sur le pignon sud-ouest et que ce pignon présente "un bombement dans un plan horizontal et un surplomb dans un plan vertical au droit d'une partie du manteau de cheminée dont la souche présente un surplomb"; que l'auteur de ce rapport, qui précise qu'il n'a pas demandé l'autorisation d'entrer dans l'immeuble en raison d'incidents qui ont opposé le requérant et la police communale, mais qu'il a pu faire ses constatations depuis les propriétés voisines, conclut que, compte tenu, notamment, "de certains des critères repris en A1 (instabilité), A2 (humidité) et A4 (inadaptation structurelle ou conceptuelle - bien en impasse -) de la circulaire ministérielle du 26 avril 1993 relative aux critères d'insalubrité des logements en Région wallonne, nous pouvons déclarer cette ex-habitation insalubre non améliorable et enjoindre aux propriétaires" d'effectuer les travaux qu'il décrit et qui sont destinés à éviter des écroulements;

Considérant que l'arrêté attaqué, après avoir visé le rapport, avoir déduit de ses constatations, qu'il reproduit, que l'immeuble litigieux, se classe "parmi les maisons insalubres non améliorables et qu'une partie dudit immeuble menace de s'écrouler", avoir visé l'urgence, la circulaire ministérielle précitée et le règlement de police sur la salubrité et la sécurité publiques adopté le 26 novembre 1990 par le conseil communal, dispose comme suit :

" Article 1^{er}. - L'immeuble sis rue Grand-Vinâve 71-73, 4101 Seraing (Jemeppe) est interdit pour cause d'insalubrité. Il ne pourra plus être affecté à l'habitation.

Article 2. - Il est enjoint aux propriétaires, M. et M^{me} LAKAYE-BROLLO, rue Colson 3, 4431 Loncin :

- a) d'araser les murs jusqu'à un niveau tel où ceux-ci ne soient pas atteints par des bombement, surplomb ou fruit susceptibles d'en entraîner la chute;
- b) de pourvoir à la préservation contre les intempéries du ou des planchers restants de manière à prévenir un déséquilibre de l'enveloppe externe du bâtiment et, partant de là, une chute accidentelle d'éléments de maçonnerie;
- c) d'obturer, de manière efficace, toutes les baies;
- d) de remédier à l'absence de point d'appui de l'ancre de tirant sur le pignon Sud-Ouest;
- e) de remédier au manque de stabilité de la maçonnerie du pignon Nord-Est.

Ces travaux seront menés à terme dans un délai de six mois pour les points a), b), c) et d) tandis que le point e) sera à exécuter sans délai à la réception du présent.

Article 3. - Simultanément, les intéressés introduiront une demande de permis de démolir auprès du service communal des travaux, département des autorisations de bâtir, rue Bruno 191, 4100 Seraing, téléphone : 30.86.32, et ce, afin de répondre aux prescriptions du Code wallon de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Cette démarche constitue une simple formalité légale de régularisation administrative et ne dispense pas les propriétaires d'exécuter le présent arrêt dans le délai imparti.

Article 4. - Un écriteau portant la mention "Maison interdite pour cause d'insalubrité" sera apposé sur l'immeuble par les soins du service communal des travaux, qui rédigera un constat.

La destruction ou l'enlèvement de l'affiche susmentionnée sera puni de la peine prévue par l'article 560 du code pénal.

Article 5. - Désormais, toute personne qui habitera cet immeuble en sera expulsée par la police, au besoin par la force.

Article 6. - Toute infraction au présent arrêté sera punie des peines prévues à l'article 22 du règlement susmentionné.

(...)"

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de sa requête, de la violation des principes de bonne administration et des droits de la défense; qu'il expose que l'acte attaqué est intervenu sans qu'il ait eu connaissance du rapport du 16 janvier 1995 et sans que ni lui ni son épouse aient été informés des intentions du bourgmestre, de sorte qu'ils n'ont pas été à même de s'en expliquer;

Considérant que le principe de bonne administration requiert, en matière de police administrative, que les intéressés aient l'occasion d'être entendus au sujet des faits concrets que le bourgmestre se propose de retenir pour déclarer un immeuble inhabitable et en ordonner l'évacuation, à moins que cet immeuble ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité publique; que ce principe, qui vaut pour toutes les mesures individuelles de police administrative, est, partant, applicable aux procédures relatives aux bâtiments menaçant ruine;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que le bourgmestre n'a pas donné aux propriétaires de l'immeuble faisant l'objet de l'acte attaqué l'occasion d'être entendus au sujet des faits qu'il se proposait de retenir à l'appui de la mesure qu'il se proposait de prendre; qu'il résulte de l'acte attaqué lui-même, qui donne aux propriétaires un délai de six mois pour réaliser quatre des cinq travaux qu'il prescrit, que l'immeuble litigieux ne présentait pas un danger imminent; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'il s'ensuit qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner la publication et l'affichage du présent arrêt dans les mêmes formes et conditions que l'arrêté attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé, en toutes ses dispositions, l'arrêté du bourgmestre de Seraing du 20 janvier 1995 qui décide que l'immeuble sis à Seraing, 71-73 rue Grand-Vinâve, "est interdit pour cause d'insalubrité".

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte annulé.

Article 3.

Le dispositif du présent arrêt sera publié et affiché dans les mêmes formes et conditions que l'arrêté annulé.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la ville de Seraing.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le dix-sept mai 1900 nonante-cinq par :

M. MESSINNE, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} HONDERMARCQ, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J. MESSINNE.