

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 57.110 du 19 décembre 1995

A.66.810/III-22.096

En cause : 1. **SAVELLI** Arturo,
 2. **SAVELLI** Angelines,
 rue P. Thomas 6/1
 6600 Bastogne,

 contre :

 1. **la Ville d'Arlon**,
 2. **le Bourgmestre de la Ville d'Arlon**.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 décembre 1995 par Arturo et Angelines SAVELLI, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du 12 décembre 1995 du premier échevin de la ville d'Arlon, pour le bourgmestre empêché, ordonnant, en application des articles 133 et 135, § 2, de la loi communale l'évacuation et la démolition (façade avant et toiture) de la partie du bâtiment menaçant ruine (ancienne grange située à gauche du logis) sis 559 route de Longwy à Arlon-Weyler - parcelle cadastrée Arlon, 3^{ème} division, Autelbas, section B, numéro 567f;

Vu l'ordonnance du 14 décembre 1995, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 15 décembre 1995 à 9 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me GOFFINET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me BAUDINE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

Angelines Dolores SAVELLI est propriétaire d'un immeuble sis à Arlon, route de Longwy, 559; elle y exploite un commerce de détail en alimentation générale et articles de ménage pour lequel elle est immatriculée au registre de commerce d'Arlon sous le numéro 22.456. Son père, Arturo SAVELLI exploite le commerce conjointement avec elle.

Un rapport du 24 février 1995 de l'ingénieur en chef des travaux de la ville signale que ce «bâtiment déjà ancien présente un danger important au niveau des corniches qui menacent de tomber», que «la corniche extérieure en bois ainsi que la sablière et le chenal en zinc sont désolidarisés de l'ensemble» et que «le pan de toiture s'affaisse également à cet endroit».

Le 2 mars 1995, le bourgmestre d'Arlon met Arturo SAVELLI, qui était encore propriétaire du bâtiment, en demeure de faire procéder «sans délai» aux travaux de réparation qui s'imposent et de prendre «entre-temps» toutes les dispositions nécessaires pour garantir la sécurité des clients.

Le 13 juin 1995, le bâtiment fait l'objet d'un nouveau rapport technique dont la conclusion est la suivante :

« L'ancienne grange, à la limite de la ruine peut être considérée comme étant insalubre non améliorabile.

L'immeuble présente un danger évident pour les clients.»

Le 19 juin 1995, le commandant du service régional d'incendie établit également un rapport au bourgmestre portant notamment ce qui suit :

« La stabilité générale du bâtiment et principalement de son annexe présente un réel danger pour les personnes s'en approchant; en effet la façade et le pignon présentent d'importantes fissures avec un déplacement conséquent de la corniche surplombant l'entrée.

Cette situation étant aggravée par la rupture de la verne de la toiture, ce qui entraîne un risque majeur de glissement vers les façades.

...

De par ces constatations, et sans préjuger de votre décision, il me semble raisonnable de vous suggérer d'interdire l'exploitation de l'annexe dans sa situation actuelle et d'y interdire l'accès et l'approche au public.»

Le 21 juin 1995, le premier requérant fait procéder à une visite de l'immeuble par l'architecte DEVLIES-MAISON, qui consigne ses observations dans un rapport du 24 juin 1995.

Le 22 juin 1995, le bourgmestre prend un arrêté «ordonnant en application des décrets de 1789 et de 1790 l'évacuation d'un immeuble insalubre non améliorabile occupé sis 559 route de Longwy à 6700 Arlon, section de Weyler».

L'exécution de cet arrêté est suspendue par l'arrêt n° 54.035 du 27 juin 1995 et la suspension est confirmée par l'arrêt n° 54.801 du 16 août 1995.

Dans le courant du mois de septembre 1995, le requérant demande et obtient des offres pour la commande de divers matériaux susceptibles d'être mis en oeuvre pour effectuer des travaux à l'immeuble litigieux. Au mois d'octobre, il obtient également un devis pour une protection provisoire, avec, de la part de l'auteur du devis, la mention «les travaux définitifs pourraient se faire au printemps prochain».

Le 22 novembre 1995, le directeur du service des travaux de la ville d'Arlon fait au commissaire de police un rapport contenant le passage suivant :

« Lors de la visite de cet immeuble, ce mercredi 22 novembre courant, en compagnie de M. le Commissaire de Police, j'ai pu constater les faits suivants.

Depuis le constat dressé par mes soins le 19 juin dernier, l'état de la toiture s'est aggravé au point de vue fléchissement au-dessus de la grange. Ce phénomène d'aggravation est prouvé par un moment négatif au droit de la ferme située à gauche par rapport à la porte de grange. En effet, on aperçoit bon nombre d'ardoises se décollant de la couverture. De plus, la corniche en bois située à gauche, par rapport à la même porte, est décollée de la façade principale, ce qui n'était pas encore le cas lors de ma précédente visite.»

Par une lettre datée du 5 décembre 1995, mais expédiée le 11 et reçue le 12, le premier échevin s'adresse à la requérante dans les termes suivants :

« Une réactualisation de l'enquête menée en juin 1995, fait apparaître, à la date du 22 novembre 1995, une aggravation de la situation. Le fléchissement de la toiture au-dessus de la partie de la bâtisse située à gauche de l'ancien corps de logis s'est accentué entraînant de ce fait le décollement de la couverture d'ardoises et, phénomène nouveau, l'apparition d'un décollement de la corniche en bois située à gauche de la porte de la grange par rapport à la façade principale.

Vous conviendrez que cette situation ne peut perdurer car elle met gravement en péril la sûreté du passage.

En conséquence vu l'état du délabrement sus-décrit, vu votre incurie, je vous presse dans un délai de 10 jours ouvrables, à dater de la réception de la présente, de me

faire connaître vos intentions pour garantir la sécurité tant aux abords qu'en l'immeuble dont question ci-avant.

A défaut de réponse dans le délai imparti, je me verrai contraint de prendre un arrêt d'évacuation et de démolition partielle (façade et toiture) dudit immeuble.»

Le 12 décembre 1995 également, le chef du service régional d'incendie d'Arlon fait rapport au bourgmestre dans les termes suivants :

« Comme suite à la demande de ce jour de Monsieur le Commissaire de Police de la Ville d'Arlon, je me suis rendu ce jour en l'établissement repris sous rubrique, afin d'y vérifier la stabilité générale.

De cette visite, il appert que les remarques consignées dans mon rapport du 19 juin écoulé, sont restées sans suite et que les fissures importantes de la façade avant se sont développées sous la pression de la toiture, ce qui ne fait que renforcer mes appréhensions quant à la stabilité de l'ensemble, surtout en cette saison hivernale où le poids de la neige éventuelle risquerait de provoquer la ruine de cette annexe.

De ces constatations, il me semble raisonnable de vous suggérer d'interdire l'exploitation de l'annexe ainsi que son approche, tant que l'exploitant n'a pas fait procéder à la consolidation de l'ensemble par une entreprise dans le respect des règles de l'art».

Toujours le 12 décembre, le premier échevin prend l'acte attaqué, qui comporte le passage suivant :

« Attendu qu'il résulte des enquêtes techniques auxquelles il a été procédé le 22 juin 1995 et les réactualisations des 22 novembre 1995 (par le directeur du service des travaux de la ville d'Arlon) et 12 décembre 1995 (par le commandant du S.R.I.), que le fléchissement de la toiture au-dessus de la grange s'est accentué entraînant de ce fait le décollement de la couverture d'ardoises et, phénomène nouveau, l'apparition d'un décollement de la corniche en bois située à gauche de la porte de la grange par rapport à la façade principale; que les fissures importantes de la façade avant se sont développées sous la pression de la toiture que la stabilité de l'ensemble semble bien compromis et qu'il y a risque certain pour la sûreté du passage;

Attendu que le commerce s'exerce à nouveau dans la partie du bâtiment menaçant ruine (constatation de ce 12 décembre 1995 faite par M. le commissaire de police);

Vu les articles 133 et 135, § 2, de la loi communale;

Vu l'incurie de la propriétaire du bien incriminé, ^{M^{lle}} SAVELLI Angelines - née à Bruxelles le 12.04.1973 - dliée à 6600 Bastogne, rue Pierre Thomas 6/1 et, nonobstant le courrier du 05.12.1995 lui adressé par recommandé le 11.12.1995, lui enjoignant dans les dix jours ouvrables à dater de sa réception, de communiquer ses intentions pour garantir la sécurité tant aux abords qu'en l'immeuble dont question ci-avant et bien que ce délai ne soit pas écoulé, il y a lieu de prendre les mesures que requiert la situation (aggravation constatée dans deux rapports techniques);

Attendu que ^{M^{lle}} SAVELLI Angelines contactée ce 12.12.1995 à 10H45' par M. le Commissaire de police n'envisage pas de se déplacer pour qu'il soit procédé à son audition sous les motifs qu'elle ne peut se libérer des astreintes de son commerce;

Attendu que ^{M^{lle}} SAVELLI en date du 11.12.1995 a précisé lors d'un contact téléphonique avec M. le Commissaire de police que c'était son père qui gérât son patrimoine; que ce dernier alors qu'il s'était engagé à produire les pièces relatives aux travaux de consolidation qu'il envisageait de faire réaliser a pris deux fois rendez-vous avec M. le Directeur du service des travaux de la ville d'Arlon sans d'ailleurs jamais s'y présenter (la dernière fois, le 11 décembre 1995); que ce 12.12.1995 après une visite chez M. le Commissaire de police, ayant appris la mesure qui allait être prise à l'encontre de sa fille, il a produit à M. le Directeur du service des travaux de la ville d'Arlon une série de devis datés des 15 avril 95 - 12.08.95 et 12.10.95 ayant trait à une remise en état de la toiture litigieuse avec dans un seul cas fixation du délai d'exécution et seulement au printemps prochain;

Arrête :

ARTICLE 1^{er} : L'immeuble bâti sis 559 route de Longwy à Arlon - section WEYLER, à tout le moins la partie du bâtiment utilisée à des fins commerciales (grange située à gauche de l'ancien corps de logis) implanté sur la parcelle cadastrée Arlon-section Weyler-3^{ème} division-Autelbas-section B numéro 567f, propriété de ^{M^{lle}} SAVELLI Angelines - née à Bruxelles le 12.04.1973 - dliée à 6600 Bastogne rue Pierre Thomas 6/1, réputé menaçant ruine doit être démoli (façade avant et toiture) car présentant un risque important pour la sûreté du passage; situation aggravée par le fait que les exploitants tiennent à nouveau commerce dans ces lieux et que la clientèle y a accès en permanence durant les heures d'ouverture;

Il devra être procédé dans le délai de 20 jours aux travaux préconisés».

Cet arrêté est notifié à la seconde requérante le 13 décembre 1995;

Considérant que, ainsi qu'en convient la partie adverse, l'arrêté attaqué doit être interprété en ce sens qu'il ordonne la démolition partielle de la grange située à gauche de l'ancien corps de logis, utilisée à des fins commerciales, mais non celle du corps de logis lui-même, et ce en dépit de l'expression équivoque «à tout le moins la partie du bâtiment ...» utilisée à l'article premier du dispositif;

Considérant que, dans un premier moyen, les requérants font valoir que le bourgmestre d'Arlon n'était pas empêché d'agir le 12 décembre 1995;

Considérant que selon l'article 14, alinéa 1^{er} de la nouvelle loi communale, «en cas d'absence ou d'empêchement du bourgmestre, ses fonctions sont remplies par l'échevin, le premier dans l'ordre des scrutins, à moins que le bourgmestre n'ait désigné un autre échevin»; que cette disposition n'impose pas que l'absence ou l'empêchement du bourgmestre soit justifiée; qu'au surplus, il n'est pas contesté que le bourgmestre a subi une intervention chirurgicale; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen dans lequel ils font valoir ce qui suit :

« 2. Le bâtiment de la seconde requérante ne menace pas ruine;

Qu'en effet, l'imminence du danger était affirmée le 17.07.1995, et que nous sommes le 12.12.1994 au moment de la prise de l'Arrêté;

Que le Directeur des travaux, dans son rapport du 22.11.1995, n'affirme nullement l'imminence du danger;

Que le rapport du Commandant du S.R.I. n'a nullement été communiqué aux requérants, pas même en annexe à l'Arrêté;

Que le fait est totalement contesté à un point tel qu'une mesure d'expertise judiciaire a été proposée par les requérants;

Que c'est légitimement que les requérants ne peuvent accorder le moindre crédit aux «constatations» faites par des personnes se trouvant directement sous l'autorité hiérarchique de la partie adverse, dont l'«acharnement» contre lesdits requérants a été suffisamment souligné;

Que c'est d'ailleurs pour cette raison que la désignation d'un expert judiciaire fut proposée, afin de faire intervenir une personne neutre et sans intérêt, directement ou indirectement personnel;

Qu'il faut d'ailleurs noter que les requérants ont réalisé d'importants travaux de sécurité dans l'immeuble, et notamment la pose d'un double plancher, particulièrement solide, afin d'éviter tout éventuel problème»;

Considérant que le risque d'effondrement de la toiture a été relevé dans un rapport du 24 février 1995; que le mauvais état de la toiture et les risques pour la stabilité de la façade font l'objet d'un rapport du 14 juin du directeur du service des travaux de la ville d'Arlon, et d'un autre rapport du 19 juin 1995, du commandant du service régional d'incendie; que le 22 novembre 1995, le directeur du service des travaux a constaté une aggravation de la situation, et le commandant du service régional d'incendie a fait de même le 12 décembre 1995;

Considérant que dans le rapport établi en juin par l'architecte DEVLIESMAISON à la demande du requérant, figurent les passages suivants :

« CHARPENTE

Elle est composée de deux fermes, en sapin du pays, prenant appui sur des poteaux centraux et dans les maçonneries en pierres des murs gouttereaux. Ces fermes sont en bon état avec simplement des traces d'humidité et de moisissure, dues aux infiltrations de toiture, sans que la stabilité de ces éléments soit affectée.

Des vernes de types circulaires, en sapin du pays, complètent l'ensemble entre fermes et murs pignons. Celles-ci sont en bon état avec une légère flexion due à l'ancienneté du bâtiment.

Seule la verne faîtière est cassée avec élément manquant et doit être remplacée.

Un contreventement entre les poteaux des fermes serait à réaliser, en attendant la réfection de la toiture afin d'éviter une déstabilisation momentanée.

SOUS-TOITURE

Celle-ci est de type ancien composée de voliges irrégulières sur chevrons de même type (à même l'arbre). De nombreux endroits sont détériorés laissant voir le jour et permettant aux intempéries de pénétrer à l'intérieur. Cette situation est habituelle à ce genre d'habitation séculaire.

Il est primordial de remplacer les chevrons vétustes ou hors plan des versants et de les adapter aux nouvelles voliges, dont la section ne pourra plus être de ce type. Les voliges seront enlevées et remplacées afin de recevoir une nouvelle couverture.

COUVERTURE

La toiture est recouverte d'ardoises naturelles de petit format avec disparition aux endroits des orifices de la sous-toitures. Les dégradations de la verne faîtière provoquent un affaissement de la ligne supérieure du toit en partie centrale et ainsi le "bâillement" des ardoises, dont le recouvrement se trouve fortement compromis et de là, l'étanchéité.

L'enlèvement complet des ardoises et leur stockage éventuel est à réaliser d'urgence.

Cette couverture pourra être rénovée au moyen d'ardoises naturelles 20/40, recouvrement minimum de 0,09 m. Les anciennes pourront être récupérées pour réparations ponctuelles du corps de logis, vu la difficulté d'approvisionnement de ce format toujours en place.

MAÇONNERIE

Les murs gouttereaux et pignon sont en bon état, maçonnerie en pierres régionales avec pose au mortier de sable. Seuls deux endroits, l'un en façade arrière et l'autre en façade avant, sont perturbés par la disparition d'une partie de toiture à cet endroit. L'avant, au droit de l'ouverture de la grange, présente une forte pénétration d'eaux, intérieure comme extérieure. Une fissure part de la clé de voute vers la corniche pour terminer en crevasse avec décalage tant des pierres que de la moulure sous chenal.

En même temps que la réfection de la toiture, la corniche en façade sera démontée et réalignée avec blocage du mur d'acrotère au moyen d'un béton dans lequel sera noyé des barres à béton. Cette poutre filante, ainsi consti-

tuée, permettra la consolidation définitive des maçonneries extérieures. Les fissures seront refermées à plein bain de mortier en même temps que ce travail. L'arc de la grange sera ainsi consolidé avec en plus vérification des jointoyages de l'encadrement et de clé de voûte sur l'ensemble des deux piédroits.

...

1.2. TRAVAUX

Comme déjà explicité dans le chapitre précédent, la couverture et sous-toiture doivent être démontées et remplacées avant la fin de cette année bien qu'il n'y ait pas péril en la demeure sauf chutes de neige importantes.

Les fermes pourront être contreventées par un apport de pièces de bois au niveau des faux-entraits, bloquant les poinçons. Le pied des arbalétriers et des semelles sera fixé à la poutre béton réalisée en acrotère.

Ces travaux peuvent être faits facilement dans un délai de 25 jours ouvrables.

Après cette rénovation, l'immeuble pourra retrouver sa qualité première";

Considérant que cinq rapports établis par des autorités publiques attestent du mauvais état de la toiture, et deux d'entre eux font état d'un danger pour la stabilité du bâtiment; que le rapport produit par le requérant lui-même atteste, au mois de juin, de fissures dans les façades avant et arrière, estime nécessaire de consolider la façade avant par une «poutre filante» en béton armé pour consolider les maçonneries extérieures, et indique qu'il n'y a pas «péril en la demeure sauf chutes de neige importantes»; qu'en présence de ces éléments concordants, la partie adverse a raisonnablement pu estimer qu'il existait un risque important pour la toiture et la stabilité du bâtiment dans son ensemble; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que, dans un troisième moyen, les requérants soutiennent que la partie adverse n'a pas respecté le délai qu'elle a elle-même imposé à la seconde

requérante pour faire valoir ses propositions, à savoir 10 jours ouvrables;

Considérant que la lettre adressée le 11 décembre 1995 à la requérante invitait celle-ci à faire connaître ses intentions dans un délai de 10 jours ouvrables; que, toutefois, le 12 décembre 1995, la partie adverse a reçu un rapport alarmiste quant à la stabilité de l'ensemble, «surtout en cette saison hivernale où le poids de la neige éventuelle risquerait de provoquer la ruine de cette annexe»;

Considérant que l'article 133 de la nouvelle loi communale charge spécialement le bourgmestre de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police; que lorsque le bourgmestre, usant de cette compétence, somme un administré d'agir d'une manière déterminée et lui donne un délai pour ce faire, il ne s'interdit pas de faire usage des pouvoirs qu'il tient de la loi, avant l'expiration de ce délai, si besoin en est; qu'en l'espèce, le rapport du 12 décembre 1995 a mis l'accent sur l'imminence du péril en cas de chute de neige importantes, étant en cela en parfaite concordance avec les conclusions auxquelles le conseil technique du requérant était arrivé en juin; que la neige pouvant, à cette saison, tomber en quantité importante d'un jour à l'autre, la partie adverse était fondée à ne pas attendre l'expiration du délai fixé dans la lettre expédiée le 11 décembre 1995; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen dans lequel ils soutiennent que la mesure d'évacuation et de démolition est inadaptée aux faits; qu'en une première branche, ils soulignent qu'ils ont pris, précédemment, les mesures de précaution prescrites par les autorités, et qu'il n'est pas établi qu'un danger plus urgent qu'à l'époque existe; qu'en une seconde branche, ils soutiennent que l'évacuation et surtout la

démolition ne permettent pas «de remédier de manière proportionnée au prétendu danger existant»;

Considérant, sur la première branche, qu'il ressort du dossier que les mesures conservatoires adoptées précédemment n'étaient pas de nature à obvier au danger actuel; qu'en cette branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, sur la seconde branche, que tous les rapports techniques concordent pour constater le délabrement de la toiture et le mauvais état de la façade avant; que les rapports du 19 juin et du 12 décembre 1995 conseillent expressément d'interdire l'exploitation; qu'aucun des rapports n'indique qu'il est nécessaire de démolir la façade, celui du 12 décembre faisant expressément allusion à la consolidation de l'immeuble; qu'il apparaît ainsi que la partie adverse disposait d'éléments lui permettant de conclure raisonnablement à la nécessité de démolir le toit et à celle d'interdire l'exploitation, mais non à celle de démolir aussi la façade avant, qui, selon les rapports techniques, est menacée principalement par la pression de la toiture, de sorte que la démolition du toit écarterait la menace; que, dans cette mesure uniquement, le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen dans lequel ils font valoir que la partie adverse n'a pas tenté sérieusement d'entendre la propriétaire et encore moins l'occupant;

Considérant que le préambule de l'acte attaqué fait mention de diverses tentatives de la partie adverse d'entrer en rapport avec les requérants; que la réalité de ces tentatives n'est pas contestée; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'en un sixième moyen, les requérants font valoir «que la partie adverse n'a jamais pris la

peine de proposer une rencontre constructive sur place pour examiner les difficultés éventuelles du bâtiment litigieux, alors que cela était proposé;

Considérant que, par nature, le pouvoir de police est exercé unilatéralement par l'autorité; que le moyen n'est pas sérieux,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue provisoirement l'exécution de l'arrêté du 12 décembre 1995 du premier échevin de la ville d'Arlon, pour le bourgmestre empêché, ordonnant en application des articles 133 et 135, § 2, de la loi communale l'évacuation et la démolition (façade avant et toiture) de la partie du bâtiment menaçant ruine (ancienne grange située à gauche du corps de logis) sis 559 route de Longwy à Arlon-Weyler - parcelle cadastrée Arlon, 3^{ème} division, Autelbas, section B, numéro 567f, uniquement en tant que cet arrêté ordonne la démolition de la façade avant du bâtiment visé.

La demande de suspension est rejetée pour le surplus.

Article 2.

L'affaire est fixée à l'audience publique de la XII^e chambre des référés, le 15 janvier 1996 à 11 heures.

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

M. LEROY, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. LEROY.