

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 100.705 du 9 novembre 2001

A.112.535/XIII-2444

En cause : **KOCYIGIT** Osman,
ayant élu domicile chez
Me Serge BIRENBAUM, avocat,
rue De Joncker 46
1060 Bruxelles,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 8 novembre 2001 par Osman KOCYIGIT, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution "de l'arrêté du bourgmestre de la commune de Schaerbeek du 30 octobre 2001 relatif à l'insalubrité de l'immeuble sis rue Vogler 46 à 1030 Bruxelles, l'arrêté du 30 octobre 2001 relatif à l'insalubrité de l'immeuble sis rue Ernest Discailles 17 à 1030 Bruxelles, l'arrêté du 30 octobre 2001 relatif à l'insalubrité de l'immeuble sis rue Ernest Discailles 19 à 1030 Bruxelles";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation des trois arrêtés précités;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 9 novembre 2001 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me S. BIRENBAUM, avocat, comparaisant pour le requérant, et M. P. BUBLOT, secrétaire d'administration-juriste, comparaisant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que le requérant expose les faits de la cause dans les termes suivants :

- " 1.1. Le requérant est co-propiétaire d'un immeuble de coin comportant trois entrées, dont l'une est située à 1030 Bruxelles, rue Vogler 46, la seconde rue Discailles 17 à 1030 Bruxelles et la troisième rue Discailles 19 à 1030 Bruxelles.

Les trois arrêtés attaqués portent en fait sur un seul et même immeuble.

Cet immeuble se décompose en un commerce (épicerie) au rez-de chaussée et de 7 appartements situés aux étages qui sont donnés en location.

- 1.2. Dans les semaines écoulées, l'immeuble du requérant a été inspecté par la police de Schaerbeek à diverses reprises.

A l'occasion de ces inspections, la police de Schaerbeek a systématiquement refusé d'exposer les raisons de son passage, en sorte que le requérant n'a jamais été informé officiellement des motifs de l'enquête menée à sa charge.

- 1.3. Les appartements de l'immeuble du requérant sont majoritairement donnés en location à des ressortissants étrangers.

Il semblerait que dans le cadre de contrôles d'identité effectués par la police de Schaerbeek, il ait été exposé aux locataires du requérant que les appartements qu'ils occupaient étaient insalubres et qu'ils devraient «déguepir» sous peu.

Les locataires du requérant, inquiets ont relaté les faits de cette manière au requérant.

Ils ont également confirmé au requérant qu'ils n'étaient pas d'accord avec la qualification d'insalubrité et qu'ils souhaitaient rester dans les lieux.

1.4. Dans un courrier du 29 octobre 2001 adressé par le biais de son conseil, le requérant a spontanément pris contact avec le Bourgmestre de Schaerbeek en vue de l'interroger sur l'existence d'une éventuelle enquête de salubrité effectuée sur son immeuble.

Ce courrier, qui n'a suscité aucune réaction, démontre à suffisance que le requérant n'a jamais été informé des faits qui lui étaient reprochés.

1.5. Le 5 novembre 2001, la police de Schaerbeek a procédé à l'affichage des deux premiers arrêtés attaqués (rue Vogler 46 et rue Discaille 17).

Ce faisant, la police de Schaerbeek n'a daigné ni tenter de notifier l'arrêté au requérant, ni d'en remettre une copie à son fils qui exploite le commerce implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Ce n'est qu'à ce moment que le requérant a pu prendre connaissance des faits qui lui sont reprochés.

Le troisième arrêté (rue Discaille 19) a été notifié au requérant le 7 novembre, soit près d'une semaine après avoir été adopté.

1.6. Le requérant note, avec un certain étonnement, que son immeuble se trouve dans un état de dégradation tel qu'il faille en expulser les occupants.

L'immeuble du requérant a en effet été rénové récemment.

Dans le cadre de cette rénovation, l'installation électrique a notamment été remise à neuf.

Le requérant dont la famille est actuellement poursuivie dans le cadre d'une affaire pénale, mise à l'instruction chez le juge COUMANS a fait l'objet de plusieurs perquisitions.

Dans le cadre de ces perquisitions, les enquêteurs ont emporté une grande quantité de documents administratifs relatifs notamment à l'immeuble du requérant.

Pour ce motif, il est difficile au requérant de reconstituer un dossier complet quant aux rénovations effectuées sur son immeuble dans l'immédiat.

1.7. L'immeuble du requérant est actuellement occupé par :

- Monsieur Salman Zubairaev qui se trouve sur le territoire belge en qualité de demandeur d'asile et qui émarge du CPAS d'Erpe Mere;

- Monsieur Gjocaj Avdula qui se trouve sur le territoire belge en qualité de demandeur d'asile et qui émarge du CPAS de Villers la Ville;
- Monsieur Uka Bedri qui se trouve sur le territoire belge en qualité de demandeur d'asile;
- Madame Jacqueline Nkenge Ndonda qui émarge du CPAS de Ninove;
- Monsieur Aydin Ihsan Itzy.

Toutes les personnes reprises ci-dessus sont de nationalité étrangère et se trouvent dans une situation extrêmement précaire.

1.8. Certains des locataires du requérant ont pris contact avec le conseil de ce dernier, affolés par les événements qui se sont produits dans leur immeuble.

A cette occasion, ils ont amplement fait part de leur inquiétude quant au fait qu'ils allaient être privés de logement et qu'ils éprouveraient de très grandes difficultés à trouver un hébergement dans le délai très court qui leur était imparti.

En effet, toutes ces personnes ont été avisées par la police de Schaerbeek qu'elles devraient évacuer les lieux pour le vendredi 9 novembre et que les entrées de l'immeuble du requérant seraient murées ce jour-là";

Considérant que le requérant prend un premier moyen "de l'excès ou du détournement de pouvoir et de la violation des articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, des articles 112 et 170 à 176 du règlement général communal sur les bâtisses, publié et affiché à Schaerbeek le 6 février 1948, de l'arrêté royal du 9 (lire : 8) juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de proportionnalité et d'erreur manifeste d'appréciation"; qu'il reproche notamment aux actes attaqués de porter des mesures manifestement déraisonnables et de se fonder sur l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, cet arrêté étant étranger à la compétence de police du bourgmestre;

Considérant que les arrêtés attaqués énoncent, dans leur préambule, ce qui suit :

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

Vu les articles 112 et 170 à 176 du règlement général communal sur les bâtisses, publié et affiché à Schaerbeek le 6 février 1948;

Vu l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité;

Vu le rapport de constat, établi le 26 octobre 2001 par le contrôleur au service de l'urbanisme et le commissaire de police, à ce délégués, duquel il ressort que (selon le cas la cave aménagée en logement, l'immeuble divisé en logements ou les appartements aux étages) ne répondent pas totalement aux conditions minimales de l'arrêté précité (...);

Considérant que l'arrêté royal du 8 juillet 1997 a été pris en exécution de l'article 2, alinéa 3, de la section 2 "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" du chapitre II "Du louage des choses" du titre VIII "Du contrat de louage" du livre III "Des différentes manières dont on acquiert la propriété" du Code civil; que cet arrêté relève exclusivement du droit privé, en particulier du contrat de louage, les sanctions de l'absence de respect des dispositions de cet arrêté étant exposées à l'article 2, alinéas 4 et 5, de la section 2 précitée;

Considérant que le bourgmestre ne peut, dans l'exercice d'une compétence de police, se fonder sur l'arrêté royal du 8 juillet 1997; qu'il n'est en rien compétent pour apprécier si un logement répond ou non "aux conditions minimales de l'arrêté précité", ces conditions n'étant pas constitutives des critères à prendre en considération quant à la sauvegarde de "la salubrité et la sécurité publiques"; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de "l'excès ou du détournement de pouvoir et de la violation des articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, des articles 112 et 170 à 176 du règlement général communal sur les bâtisses, publié et affiché à Schaerbeek le 6 février 1948, de l'arrêté royal du 9 (lire : 8) juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences

élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, du principe de bonne administration dont notamment le principe «Audi alteram partem» et du principe du respect des droits de la défense";

Considérant qu'avant de prendre une mesure grave en raison du comportement de l'administré, l'autorité publique doit avertir l'intéressé de la mesure qu'elle s'apprête à adopter et des motifs de celle-ci, et lui donner la possibilité de faire valoir ses arguments sur ces deux points;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier administratif ne révèle aucune tentative de la partie adverse destinée à permettre au requérant d'être entendu en connaissance de cause; qu'à cet égard, il ne suffit pas de considérer qu'il est difficile de prendre contact avec le requérant notamment en raison de ce qu'il serait à l'étranger; qu'en effet, et sauf le cas de l'extrême urgence, laquelle doit alors être visée dans la décision du bourgmestre, la partie adverse doit pouvoir prouver qu'elle s'est adressée à l'administré, mais que ce fut éventuellement en vain; qu'il s'ensuit que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate des actes attaqués, que le requérant fait valoir ce qui suit :

" 3.1. L'exécution des arrêtés attaqués et l'expulsion subséquente des locataires de l'immeuble du requérant occasionneraient un préjudice grave difficilement réparable.

3.2. Il ressort en effet de l'exposé des faits (voir 1.7 et 1.8) que l'immeuble est occupé par des personnes dont la situation est précaire.

Les locataires de l'immeuble disposent non seulement de faibles revenus, mais sont également tous de nationalité étrangère et n'ont pas de titre de séjour définitif.

Ces personnes sont généralement impopulaires auprès des propriétaires et ont donc d'autant plus de mal à trouver un logement.

L'exécution des arrêtés attaqués implique que ces personnes se retrouvent à la rue du jour au lendemain, sans que le Bourgmestre n'ait pris une quelconque mesure pour les reloger.

3.3. La privation d'un logement et l'obligation de trouver à se reloger pendant la durée de la procédure d'annulation occasionneraient à ces personnes un préjudice grave difficilement réparable (voir CE, 13ème ch., 23 septembre 1999, Amén. 2000 p 196).

3.4. Dans l'arrêt Baetens et Beernaert (CE, VII, 28 avril 1966, Baetens et Beernaert, N° 11779) le Conseil d'Etat a soulevé qu'en prononçant une mesure d'insalubrité, le Bourgmestre devait également prendre en compte les possibilités qu'auraient les personnes ainsi expulsées de se reloger.

Il s'agissait en l'espèce de veiller à ce que les habitants de l'immeuble frappé d'insalubrité puissent non seulement bénéficier d'un toit de rechange, mais également que ce toit soit salubre (D. Lagasse, «L'erreur manifeste d'appréciation en droit administratif», p 154, Bruylant, Bruxelles, 1986).

Dans l'absolu, il paraît en effet incohérent d'expulser une personne d'un logement insalubre (pour des motifs de sécurité) sans vérifier que cette personne puisse accéder à un logement salubre en suite de son expulsion.

En l'occurrence, le Bourgmestre n'a pris aucune mesure en vue de reloger les locataires de l'immeuble du requérant.

Le risque que les locataires du requérant ainsi expulsés ne doivent se contenter d'un logement dont l'état et le prix seront vraisemblablement moins bon que ce dont ils bénéficient actuellement est très important.

3.5. Il est paradoxal de constater que l'insalubrité sur laquelle le Bourgmestre fonde ses arrêtés est basée principalement sur l'arrêté royal du 9 (lire : 8) juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cet arrêté est pris en exécution de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale.

Par une loi du 30 novembre 1998, le législateur a introduit les articles 1344ter et suivants dans le Code Judiciaire.

Ces articles ont pour objet d'aménager la procédure d'expulsion des personnes locataires d'un immeuble affecté à leur résidence principale.

L'expulsion d'un locataire est désormais soumise à un formalisme et à des délais stricts.

Il ne serait pas cohérent de permettre aux autorités communales (de) fonder un arrêté d'insalubrité sur les normes prises en application de la loi sur les baux à loyers, tout en leur permettant d'expulser des locataires manu militari alors qu'une telle pratique est contraire à la volonté expresse que le législateur a exprimée en cette matière.

3.6. Le requérant et ses enfants exploitent un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux.

L'affichage des arrêtés d'insalubrité, l'expulsion des locataires, puis le fait de murer les portes d'entrée à l'immeuble ne sont pas dépourvus de répercussions sur l'exploitation commerciale du requérant et de ses enfants.

Le requérant a constaté que la présence d'arrêtés d'insalubrité sur les façades de son immeuble suscite une méfiance grandissante de sa clientèle à l'égard de son commerce.

Le préjudice que le requérant subit du fait de cette perte de clientèle est grave et difficilement réparable.

Le requérant subit également une atteinte à son honneur et à sa respectabilité.

Un arrêt d'annulation ne saurait réparer adéquatement ces atteintes car il existe un risque très sérieux pour la viabilité de son commerce";

Considérant que, dans l'état actuel du dossier, le préjudice ainsi allégué est grave et difficilement réparable;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de :

- l'arrêté du bourgmestre de la commune de Schaerbeek du 30 octobre 2001 relatif à l'insalubrité de l'immeuble sis rue Vogler 46 à 1030 Bruxelles;
- l'arrêté du bourgmestre de la commune de Schaerbeek du 30 octobre 2001 relatif à l'insalubrité de l'immeuble sis rue Ernest Discailles 17 à 1030 Bruxelles;
- l'arrêté du bourgmestre de la commune de Schaerbeek du 30 octobre 2001 relatif à l'insalubrité de l'immeuble sis rue Ernest Discailles 19 à 1030 Bruxelles.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le neuf novembre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.