

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.845 du 21 février 2002

A.101.468/XIII-2093

En cause : **DEJARDIN** Yvette,
rue du Pourcelet 2
7000 Mons,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 février 2001, sous pli non recommandé à la poste, par Yvette DEJARDIN qui demande l'annulation de l'arrêté du 29 janvier 2001 du bourgmestre de la ville de Mons déclarant insalubres non améliorables et inhabitables les logements 2.1 et 2B situés dans l'immeuble sis rue du Pourcelet n° 2 à Mons;

Vu le dossier administratif;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 septembre 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre du 17 septembre 2001 de la requérante valant dernier mémoire;

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 janvier 2002;

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

Entendu, en ses observations, Me Christophe BEDORET, loco Me Jacques DEBACKER, avocat, comparaisant pour la requérante;

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 éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Yvette DEJARDIN est propriétaire d'un immeuble sis à Mons, rue du Pourcelet, 2, qu'elle occupe personnellement en partie et qu'elle donne en location pour le reste.

2. Le 4 mai 2000, les services de la division du logement du Ministère de la Région wallonne établissent deux procès-verbaux ainsi que deux rapports de visite de contrôle concernant respectivement le logement collectif sis rue du Pourcelet, n° 2 et le logement individuel sis au numéro 2, boîte A, de la même rue.

Ces procès-verbaux font état d'une visite de contrôle qui eut lieu le 21 février 2000; ils sont établis sur la base de l'article 5 du décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale et sur la base de l'article 19 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 1995 portant exécution du décret précité.

Les rapports relèvent essentiellement une insuffisance des surfaces habitables des logements collectifs de l'immeuble sis au n° 2 et du studio sis au numéro 2A, de même que des problèmes d'aménagement intérieur pour les premiers.

3. Le 10 octobre 2000, la division du logement du Ministère de la Région wallonne communique au bourgmestre de la ville de Mons ces rapports et énumère les différents manquements qui ont été constatés lors de la visite de contrôle.

La lettre du 10 octobre 2000 invite le bourgmestre à "mettre en demeure la propriétaire/bailleresse (Madame DEJARDIN Yvette) afin qu'elle effectue les travaux et modifications nécessaires pour permettre aux logements concernés de répondre parfaitement aux prescriptions imposées par la réglementation en matière de permis de location et ce, que ces logements soient réellement occupés à titre de résidence principale ou non (ce qui est d'ailleurs illégal)".

4. Le 17 octobre 2000, Yvette DEJARDIN écrit à la division du logement afin de lui faire part de son désaccord au sujet de plusieurs constatations qu'énoncent les rapports de visite de contrôle de son immeuble.

5. Le 7 novembre 2000, la division du logement réécrit au bourgmestre afin de lui communiquer des renseignements complémentaires qui ont été recueillis à la suite de la plainte qui lui a été adressée par un des locataires de l'immeuble litigieux.

6. Le 13 novembre 2000, le service communal de l'environnement avertit la propriétaire ainsi que les locataires qu'un agent du service de l'urbanisme visitera

l'immeuble, à la demande du Ministère de la Région wallonne, afin d'apprécier si des mesures doivent être prises en ce qui concerne la salubrité des logements.

7. Le 4 janvier 2001, un contrôleur agréé de la commune établit, à la suite d'une visite des lieux, un rapport concluant à l'insalubrité de deux logements numérotés "2.1" et "2B" qui, selon l'auteur du rapport, doivent être considérés comme inhabitables pour insuffisance de leur superficie et en raison de problèmes d'aménagement pour le second.

8. Le 29 janvier 2001, le bourgmestre prend un arrêté déclarant inhabitables les logements 2.1 et 2B; cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Vu le rapport du Ministère de la Région wallonne sollicitant une visite de contrôle de l'immeuble situé rue du Pourcelet 2 et 2B à 7000 Mons, propriété de Monsieur et Madame HUBERT-DEJARDIN, domiciliés rue du Pourcelet 2 à 7000 Mons;

Attendu qu'il résulte du rapport de visite d'enquête daté du 04/01/2001, établi par Monsieur Denis DEBLIRE, technicien au service de l'urbanisme, numéro d'agrégation : 23/065 C, que l'occupation des logements identifiés ci-dessous ne peut être tolérée plus longtemps ;

Attendu que des travaux ne pourraient améliorer les logements mentionnés à l'article premier ci-dessous;

Attendu que les causes d'inhabitabilité sont les suivantes :

Dans le logement 2.1 :

- le logement est situé sous les combles;
- sa superficie totale n'excède pas 12,34 m² (sans décompte des pentes de toiture);
- il possède un coin cuisine et une pièce annexe d'environ 3 m² ; (la réglementation en la matière prévoit une superficie minimale de 15 m² pour ce type de logement);
- ce logement est à considérer inhabitable;

Dans le logement 2B :

- ce logement (sous forme de chambre meublée) possède une superficie insuffisante de 8,35 m² (3,48 m x 2,40 m) ;
(la réglementation en la matière prévoyant une superficie minimale de 15 m² pour ce type de logement);
- l'aération s'effectue via une fenêtre ouvrante donnant à rue;
- le coin sanitaire est très exigu (+/- 1,20 m²) pour une douche et un W.C.;
- la cuisine donne dans la pièce de vie;

- ce logement est à considérer comme inhabitable au vu de sa superficie et de son aménagement;

Vu les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale;

Article 1 :

Les logements 2.1 et 2B situés dans l'immeuble sis rue du Pourcelet 2 et 2B à 7000 Mons propriété de Monsieur et Madame HUBERT-DEJARDIN, domicilié(s) rue du Pourcelet 2 à 7000 Mons, sont déclarés insalubres non améliorables et inhabitables et ne pourront plus être habités.

Article 2 :

Le refus ou le défaut d'obtempérer aux dispositions du présent arrêté visées à l'article 1^{er} sera puni des peines prévues au règlement général de police.

Article 3 :

Toute personne qui habitera les logements 2.1 et 2B après le délai prévu à l'article 5 pourra être expulsée par les soins de la police et sera punie des peines de police prévues au règlement précité.

Article 4 :

La police exercera une surveillance stricte afin que les logements 2.1 et 2B ne soient plus occupés.

Article 5 :

Les occupants doivent quitter les logements 2.1 et 2B dans les trois mois à dater de la réception du présent arrêté et sont invités à prendre contact avec le C.P.A.S., rue de la Grande Triperie 20 à 7000 Mons, avec l'Agence Immobilière Sociale Mons Logement A.S.B.L., Cour de l'Ane Barré 10 (Ilot de la Grand'Place) à 7000 Mons, le service social de la Ville, rue d'Enghien à 7000 Mons et les sociétés de logements, afin d'introduire les demandes nécessaires en vue de leur relogement.

(...)."

Cet arrêté est notifié le 31 janvier 2001 à M. et Mme DEJARDIN-HUBERT.

9. Le 20 mars 2001, un architecte consulté par Yvette DEJARDIN écrit au bourgmestre qu'il s'est rendu sur les lieux avec un technicien du service communal d'urbanisme et qu'il a été constaté contradictoirement que le logement 2.1 a une

superficie de 13,70 m² et qu'il comprend en outre un espace "entrée de +/- 2 m², une pièce annexe de +/- 3 m² ainsi qu'une salle de bains de +/- 3 m² (soit un total de +/- 21,70 m²)". Il demande une dérogation à l'exigence de 15 m² de surface rendant le logement habitable.

10. Le 2 avril 2001, le bourgmestre répond que s'il apparaît après un nouveau mesurage que la surface utile est de 13,70 m², cette superficie est toujours insuffisante pour ce type de logement (une chambre meublée) ; il invite la propriétaire à former éventuellement un recours contre l'arrêté du 29 janvier 2001;

Considérant, quant à la recevabilité, que date certaine a été conférée à la requête par la lettre datée du 27 février 2001 et adressée par recommandé à la poste le 2 mars 2001, par laquelle le greffe du Conseil d'Etat réclame à la requérante les timbres fiscaux, une copie de la décision attaquée et quatre copies conformes et signées de la requête "en annulation"; que la requérante a envoyé ces pièces le 8 mars 2001;

Considérant, par ailleurs, que la requérante écrit demander au Conseil d'Etat d'intervenir dans le dossier afin d'examiner "le bien-fondé de sa demande"; qu'il convient d'interpréter cette demande comme ayant pour objet l'annulation d'une décision que la requête identifie et qui est annexée à celle-ci; que la requérante précise toutefois qu'elle "s'incline et respecte" la décision attaquée en ce qui concerne le logement n° 2B;

Considérant que le recours est par conséquent recevable en tant qu'il poursuit l'annulation de l'arrêté déclarant insalubre, non améliorable et inhabitable le logement 2.1;

Considérant, quant au fond, que la requérante fait valoir ce qui suit :

" En date du 29 janvier 2001, rapport m'a été notifié par le service de l'environnement, de la cause d'inhabitabilité du logement sis 2.21 établi par Monsieur DEBLIRE, en date du 04/01/2001, technicien au service de l'urbanisme.

Mettant en cause la superficie totale de 12m²34. Alors qu'un rapport précédent émanant du Ministère de la Région wallonne en date du 04/05/2000 établit clairement la superficie de mon logement à 15,80 m². Veuillez comprendre mon désarroi face à cette situation ambiguë.

En plus, dans les causes citées, le reproche en ce qui concerne les combles, j'ai fait appel à un entrepreneur afin de rehausser la hauteur de ce logement, demande de permis de bâtir a été faite en ce sens";

Considérant que l'arrêté attaqué a été pris à la suite de procès-verbaux et de rapports de visite de contrôle établis le 4 mai 2000 par les services de la division du logement du Ministère de la Région wallonne au sujet de la salubrité des logements qu'abrite l'immeuble litigieux; que ces procès-verbaux et rapports, que l'arrêté vise en son préambule, se fondent sur le décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale et sur l'arrêté d'exécution du 20 juillet 1995; qu'en réalité, au moment où ils furent établis, le décret du 6 avril 1995 avait déjà été abrogé et remplacé par le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, entré en vigueur le 1^{er} mars 1999; que les lettres des 10 octobre et 7 novembre 2000 par lesquelles la division du logement du Ministère de la Région wallonne invite le bourgmestre à intervenir, citent, en revanche, les dispositions nouvellement applicables;

Considérant que l'article 3 du Code wallon du logement habilite le Gouvernement à fixer les critères minimaux de salubrité des logements; qu'il précise en son 7^o que ces critères peuvent concerner, entre autres, la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant; qu'en exécution de cette habilitation, le Gouvernement a pris, le 11 février 1999, un arrêté déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions (Moniteur belge du 13 mars 1999); qu'en vertu de cet arrêté, la surface habitable est de 15 m² lorsqu'il n'y a qu'un occupant et lorsque les trois fonctions de "cuisine-chambre-séjour" sont exercées dans une seule pièce; que lorsque les critères de salubrité ne sont pas respectés, l'article 7, alinéa 3, du Code wallon du logement, sans préjudice de l'article 201, charge le bourgmestre de prendre les mesures conservatoires, d'ordonner les travaux de

réhabilitation, de restructuration, de démolition ou de prononcer l'interdiction d'occuper et ce, en se conformant à la procédure administrative que fixe cet article;

Considérant que tant l'arrêté attaqué que les rapports du Ministère de la Région wallonne, de même que le rapport communal du 4 janvier 2001 procèdent à une application mécanique des critères d'insalubrité déterminés par ces textes ou par ceux qui étaient en vigueur antérieurement; que ces critères et ces textes relèvent de la police spéciale du logement;

Considérant que la requérante conteste l'application que l'arrêté attaqué fait de ces critères à son logement "2.1", en particulier en ce qui concerne la localisation de celui-ci sous les combles et le calcul de la surface habitable;

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté attaqué ne vise pas les dispositions législatives et réglementaires qui définissent ces critères et qui ont été rappelées ci-dessus mais se réfère exclusivement dans son préambule aux articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale; que le bourgmestre n'a pas davantage fait application de la procédure fixée par l'article 7 du Code wallon du logement;

Considérant que, cependant, l'article 135 relève de la police communale générale; que, plus précisément, l'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, de la nouvelle loi communale charge les autorités locales du soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties; que les autorités locales sont ainsi chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres; que pour l'application de cette disposition, la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères d'hygiène : l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général;

que cette notion doit ainsi être soigneusement distinguée de la signification que revêt le concept de "salubrité" dans les polices spéciales du logement : les critères et les règles valables pour les secondes ne peuvent pas être appliqués pour résoudre les problèmes propres à la première;

Considérant qu'en fondant sur les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale un arrêté d'inhabitabilité d'un logement qu'il considère comme étant "insalubre non améliorable" parce que ce logement ne satisfait pas à des critères ou à des normes qui sont, en réalité, définis par le Code wallon du logement ou en vertu de celui-ci, le bourgmestre confond deux polices administratives distinctes, à savoir la police communale générale et la police spéciale du logement; que, dès lors qu'il n'est ni établi ni même soutenu que le logement litigieux, en raison des caractéristiques que l'arrêté attaqué énumère, devrait être qualifié d'insalubre non seulement au sens du Code wallon du logement mais aussi au sens de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, l'arrêté viole cette dernière disposition;

Considérant que le moyen, qui est déduit de l'absence de fondement juridique de l'arrêté de police, touche à l'ordre public et doit, au besoin, être soulevé d'office;

Considérant, par ailleurs, qu'en ce qui concerne le logement dit "2.1", l'arrêté attaqué retient, parmi ses motifs déterminants, le fait que la "superficie totale" n'excéderait pas 12,34 m², sans décompter les pentes de la toiture; que ce chiffre est repris du rapport rédigé le 4 janvier 2001 par le contrôleur agréé, M. DEBLIRE; que ce rapport ne précise pas comment son auteur est arrivé à ce chiffre, de telle sorte qu'il n'est pas possible de vérifier si les règles de calcul de l'arrêté du 11 février 1999 ont été respectées; que, dans son rapport du 20 mars 2001, l'architecte de la requérante conclut à une surface de 13,70 m², portée à un total de +/- 21 m² en y incluant l'entrée, une pièce annexe ainsi qu'une salle de bains; que ces chiffres n'ont pas été contestés par le bourgmestre dans sa réponse du 2 avril 2001;

Considérant qu'il importe peu que la superficie ainsi calculée (13,70 m²) reste en dessous du minimum de 15 m² requis par l'arrêté du 11 février 1999 dès lors que l'arrêté se fonde non pas sur le Code wallon du logement mais sur l'article 135 de la nouvelle loi communale; que l'arrêté attaqué n'explique pas pour quelle raison la circonstance que le logement soit situé sous les combles impliquerait qu'il doive être considéré comme étant insalubre; qu'il s'ensuit que l'exactitude de certains des motifs de faits déterminants sur lesquels se fonde l'arrêté attaqué, en ce qui concerne le logement n° 2.1, n'est pas établie; que le moyen unique de la requête est en conséquence bien fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 29 janvier 2001 du bourgmestre de la ville de Mons déclarant insalubre non améliorable et inhabitable le logement 2.1 compris dans l'immeuble situé à Mons, rue du Pourcelet, n° 2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge de la seconde partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-et-un février deux mille deux par :

M.	GEUS,	président de chambre,
M ^{mes}	GEHLEN,	conseiller d'Etat,
	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

J.-Cl. GEUS.