CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 115.808 du 12 février 2003

A.130.381/XIII-2845

En cause : **LEROY** Geneviève,
déclarant agir tant en son nom personnel
qu'en qualité d'administratrice de
la personne et des biens de sa fille mineure
POSTIAU Emilie,

ayant élu domicile chez
Me Alain SCHROBILTGEN, avocat,
rue des Arquebusiers 56D
7000 Mons,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 11 décembre 2002 par Geneviève LEROY, déclarant agir tant en son nom personnel qu'en qualité d'administratrice de la personne et des biens de sa fille mineure Emilie POSTIAU, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 15 octobre 2002 du bourgmestre de la commune de Frameries déclarant insalubre améliorable et inhabitable l'immeuble sis à La Bouverie, rue de la Libération, 16;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation du même arrêté;

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

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2003 fixant l'affaire à l'audience du 11 février 2003 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Alain SCHROBILTGEN, avocat, comparaissant pour les requérantes, et Me Jean BOUROTEMBOURG, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Geneviève LEROY et sa fille mineure, Emilie POSTIAU, affirment résider ensemble dans un immeuble situé à (7080) La Bouverie, rue de la Libération, 16. L'immeuble appartient à Emilie POSTIAU.

2. Elles précisent que l'immeuble voisin du leur est habité par le secrétaire communal de Frameries et qu'à l'initiative sans doute de celui-ci, une procédure a été enclenchée par le bourgmestre en vue de déclarer insalubre améliorable et inhabitable l'immeuble qu'elles occupent.

3. Le 15 octobre 2002, le bourgmestre de Frameries prend un "arrêté d'inhabitabilité" concernant l'immeuble dans lequel résident Geneviève LEROY et sa fille mineure, Emilie POSTIAU.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Le bourgmestre,

Attendu qu'il résulte de l'enquête à laquelle il a été procédé que l'occupation de l'immeuble identifié ci-dessous est dangereuse pour la salubrité et la sécurité publiques;

Considérant que des travaux d'assainissement, pour lesquels il y a éventuellement lieu de solliciter les autorisations requises par les dispositions du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, peuvent rendre cette maison salubre;

Vu la nouvelle loi communale;

Vu le rapport établi par le service technique le 24 juillet 2002;

Attendu que j'ai apprécié personnellement les faits;

ARRÊTE :

Article 1 : L'immeuble à, (sic) sis Rue de la Libération, 16 à 7080 La Bouverie, propriété de Mademoiselle POSTIAU Emilie, résidant à la même adresse, est déclarée (sic) INSALUBRE, AMELIORABLE et INHABITABLE.

Ordre est donné à tous ceux qui occupent cet immeuble, à quelque titre que ce soit, de l'évacuer pour le 15 décembre 2002, au plus tard.

Article 2 : Cet immeuble serait susceptible d'être réhabilité moyennant la réalisation de travaux pour lesquels il y a éventuellement lieu de solliciter les autorisations prévues par les dispositions du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine. L'inhabitabilité pourrait alors être levée après visite des services communaux.

Article 3 : L'interdiction d'habiter sera affichée, par les soins de la police, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

Article 4 : Si l'immeuble est encore habité après le délai prévu à l'article 1, les occupants en seront expulsés par les soins de la police, au besoin par la force.

Article 5 : Si les occupants actuels évacuent l'immeuble avant la date fixée à l'article 1, tout nouvel occupant sera également expulsé par la force, sans attendre la date susdite.

Article 6 : L'enlèvement ou la destruction de l'affiche prévue à l'article 3 sera puni de la peine établie par l'article 560 du code pénal.

Article 7 : Monsieur le commissaire de police est chargé d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : Les présentes dispositions seront notifiées au propriétaire de l'immeuble contre accusé de réception ainsi qu'à Messieurs les Juges de paix et Procureur du Roi, à la Division Logement du Ministère de la Région wallonne et au Comité régional du logement de la province de Hainaut".

4. L'arrêté du 15 octobre 2002 est notifié à Emilie POSTIAU par une lettre du même jour qui ne contient pas les indications que prescrit l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

Cette notification irrégulière n'a donc pas fait courir le délai de recours contentieux;

Considérant que les parties adverses, à qui la demande de suspension a été notifiée le 16 décembre 2002, n'ont transmis au Conseil d'Etat ni le dossier administratif ni une note d'observations;

Considérant que la communication du dossier administratif dans le délai que fixe l'article 11 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, correspond à une obligation pour les parties adverses, obligation à laquelle celles-ci n'ont pas satisfait en l'espèce;

Considérant qu'en vertu de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, lorsque les parties adverses ne transmettent pas le dossier administratif dans le délai fixé, sans préjudice de l'article 21bis, les faits cités par les requérantes sont réputés prouvés à moins qu'ils ne soient manifestement inexacts;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 ainsi que du principe général de motivation adéquate des actes administratifs; qu'elles adressent les reproches suivants à l'acte attaqué :

- celui-ci n'indique aucune disposition légale ou réglementaire précise sur laquelle il reposerait;

- l'arrêté attaqué ne mentionne ni les éléments d'appréciation ou les constatations dont le bourgmestre disposerait ni les motifs pour lesquels celui-ci a jugé que l'immeuble litigieux présenterait un danger justifiant la mesure; le bourgmestre ne précise pas la teneur de l'enquête et du rapport dont son arrêté fait état, et il n'annexe pas davantage ce rapport à cet arrêté;

- il n'est pas possible de déterminer, à la lecture de l'arrêté, quels sont les travaux d'assainissement jugés nécessaires pour que l'immeuble puisse être rendu salubre et habitable;

Considérant qu'en violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'arrêté attaqué n'indique pas les considérations de droit servant de fondement à la décision d'inhabitabilité; que, dès lors, à défaut d'indication du fondement juridique de l'acte, il est impossible de déterminer si la mesure est censée se fonder sur l'article 135 de la nouvelle loi communale ou sur le Code wallon du logement;

Considérant que la référence à "la nouvelle loi communale" est dépourvue de toute précision, de même que le visa du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, lequel ne concerne d'ailleurs que l'exécution des travaux d'assainissement;

Considérant qu'en ce qui concerne l'indication des motifs de fait, le préambule de l'arrêté attaqué se borne à énoncer une affirmation générale dénuée de toute précision concrète au sujet des faits fondant la conclusion selon laquelle l'occupation de l'immeuble litigieux serait, aux yeux du bourgmestre, dangereuse pour la salubrité et la sécurité publiques; qu'il n'expose pas les résultats de l'enquête à laquelle il aurait été procédé ni le contenu du rapport établi par le service technique le 24 juillet 2002; que ce rapport n'est pas davantage annexé à l'acte litigieux;

Considérant que la circonstance que le bourgmestre aurait, selon ses dires, "apprécié personnellement les faits " ne le dispensait pas de révéler ni d'établir ces faits; qu'en outre, aucune précision n'est donnée, dans l'acte, au sujet des travaux qui seraient nécessaires afin d'assainir l'immeuble;

Considérant que le premier moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un second moyen de la violation des principes de bonne administration et du principe "audi alteram partem " :

- en ce qu'elles n'ont pas eu l'occasion de faire valoir leur point de vue au sujet des faits concrets servant de fondement à l'acte attaqué, que si les services de la première partie adverse ont visité l'immeuble, rien n'indique que les requérantes auraient été à cette occasion mises en mesure de faire valoir quelque opinion que ce soit, que les requérantes n'ont pas non plus eu l'occasion de s'exprimer à la suite de la visite des lieux ou encore de répondre au contenu du rapport qui aurait, à en lire l'acte attaqué, été établi par le service technique le 24 juillet 2002, que l'arrêté attaqué n'invoque aucune cause d'urgence pas plus que le fait que l'immeuble causerait un danger immédiat pour justifier que les requérantes n'ont pas été invitées à être entendues,

- alors que le principe de bonne administration garantit le fonctionnement correct de l'administration grâce à une information réciproque de l'administration et des administrés concernés par une décision,

- alors que, afin d'être en mesure de prendre une décision exempte d'erreurs de droit ou de fait, conciliant les intérêts en présence et fondée en droit et en fait,

l'administration doit recueillir l'information de manière complète, sincère, en temps utile et de manière contradictoire, cette dernière obligation se traduisant généralement par l'audition de l'administré intéressé,

- et alors que, en matière de police administrative, le principe de bonne administration visé au moyen requiert que les intéressées aient l'occasion d'être entendues au sujet des faits concrets que le bourgmestre se propose de retenir pour déclarer leur immeuble insalubre, à moins que celui-ci ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité publique;

Considérant qu'aucun élément porté à la connaissance du Conseil d'Etat à ce jour ne fait apparaître que la propriétaire (ou son représentant légal) et l'occupante du logement auraient reçu, avant l'adoption de l'arrêté de police, l'occasion de faire valoir leur point de vue au sujet des faits concrets que l'autorité communale se proposait de retenir pour déclarer inhabitable leur immeuble;

Considérant que l'urgence de la mesure à prendre ne pourrait pas ici justifier que le bourgmestre se dispensât d'entendre les intéressées dès lors que cette urgence n'est pas invoquée dans le préambule de l'arrêté attaqué et dès lors qu'elle serait démentie par le long délai qui s'est écoulé apparemment entre la constatation du problème et l'adoption de la mesure litigieuse;

Considérant que l'autorité communale n'a pas fait preuve d'une particulière diligence pour résoudre les prétendus problèmes de salubrité et de sécurité publique qui la préoccupent dès lors que rien, semble-t-il, n'a été fait entre l'établissement du rapport du 24 juillet 2002 et l'adoption de la mesure litigieuse le 15 octobre 2002; que l'audition des intéressées aurait aisément pu être effectuée dans l'intervalle séparant ces deux dates;

Considérant que le second moyen est sérieux;

Considérant que la demande de suspension décrit comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer :

" La requérante occupe l'immeuble frappé d'inhabitabilité avec sa fille mineure.

Si l'acte attaqué devait être immédiatement exécuté, ceci aboutirait à ce que la requérante soit contrainte, avec sa fille mineure, d'abandonner son logement pour aller s'installer ailleurs.

Disposant de moyens modestes, celle-ci entrerait alors dans un engrenage infernal puisqu'elle devrait faire face aux frais considérables liés à son déménagement et à son installation dans un nouveau logement, avec le peu de moyens dont elle dispose, la mettant ainsi dans l'impossibilité absolue de prendre en charge les travaux devant le cas échéant être effectués dans son immeuble.

Ceci aurait dès lors pour conséquence (que la seconde partie adverse ?) ferait soit réaliser les travaux aux frais de la requérante en recouvrant ensuite (à) ses frais, par exemple par la saisie et la vente de l'immeuble litigieux, soit démolir purement et simplement l'immeuble.

Dans les deux cas, l'exécution de l'acte attaqué aboutirait donc à ce que la requérante ne réintègre jamais l'immeuble litigieux et que sa fille soit définitivement privée du petit bien qu'elle possède.

Il en résulte que l'exécution de l'acte attaqué cause à la requérante, tant en son nom personnel qu'en tant que représentante des intérêts de sa fille mineure, un risque de préjudice grave et difficilement réparable, ce qui justifie la demande de suspension";

Considérant que le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution; que les parties adverses se sont abstenues de communiquer au Conseil d'Etat quelque renseignement que ce soit au sujet de l'état du logement litigieux, de telle sorte qu'il n'est pas permis de conclure qu'en l'espèce celui-ci ne serait pas "décent";

Considérant que l'arrêté attaqué interdit l'occupation de l'immeuble qu'il déclare insalubre améliorable et ordonne l'expulsion de tous les occupants actuels, sous peine d'expulsion par les services de police, au besoin par la force; que les requérantes résident dans ledit immeuble, résidence que l'exécution de l'arrêté attaqué rend impossible à compter du 15 décembre 2002, étant la date ultime fixée pour l'évacuation; qu'il ne ressort d'aucun élément transmis au Conseil d'Etat que les parties adverses se soient souciées, avant de prendre la mesure litigieuse, d'aider les occupantes à retrouver un logement, ni même qu'elles se seraient souciées des possibilités concrètes que celles-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement, de ce qu'elles considèrent comme un taudis;

Considérant que de surcroît, les requérantes signalent disposer de ressources modestes et affirment, sans être contredites, ne pas avoir les moyens nécessaires pour, à la fois, faire face aux frais de relogement et avancer les fonds requis pour procéder à des travaux d'assainissement;

Considérant que la condition relative à l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable est remplie,

D E C I D E :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du 15 octobre 2002 du bourgmestre de la commune de Frameries déclarant insalubre améliorable et inhabitable l'immeuble sis à La Bouverie, rue de la Libération, 16.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le douze février deux mille trois par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.