

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 156.997 du 28 mars 2006

A.168.503/XIII-4002

En cause : **ZOMER Régine**,
ayant élu domicile chez
Me Caroline CRAPPE, avocat,
chaussée de Louvain 61
5310 Eghezée,

contre :

1. la Commune de Viroinval,
2. le Bourgmestre de la Commune
de Viroinval.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 décembre 2005 par Régine ZOMER qui demande l'annulation de "la décision du Bourgmestre de Viroinval transmis(e) à la requérante par une lettre du 18 novembre 2002 déclarant inhabitable l'immeuble qu'elle occupe à MAZEE, rue du Moulin, 30";

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le rapport de Mme LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 3 mars 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 13 mars 2006 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. CRAPPE, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me A. EVRARD, loco Me B. CASTAIGNE, avocat, comparaissant pour les deux parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Régine ZOMER est usufruitière d'une maison d'habitation sise rue du Moulin n° 30 à Mazée et d'un chalet situé à proximité immédiate, rue André Renard, 11, à Mazée.

Ses enfants en sont les nu-propriétaires.

2. Le bâtiment situé rue du Moulin, 11 fut incendié le 17 septembre 1997. Selon la partie adverse, le chalet situé à proximité aurait été également incendié à cette date.

3. A une date que le dossier ne permet pas de déterminer, le bourgmestre de Viroinval déclare l'immeuble de la rue du Moulin inhabitable et ordonne qu'à la date du 18 novembre 2002, le logement soit vide de toute occupation et qu'à partir de cette date, quiconque y habitera en soit expulsé.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" ARRETE DU BOURGMESTRE ORDONNANT DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT D'UN LOGEMENT INSALUBRE NON AMELIORABLE NON ASSAINI PAR SON PROPRIETAIRE (sic) ET ORDONNANT SON EVACUATION.

Le Bourgmestre,

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

Vu le rapport de police du 28 octobre 2002 indiquant l'état du chalet sinistré par un incendie il y a plusieurs années;

Considérant que Mme Kratzenstein vit dans les caves du chalet sinistré;

Vu la visite des lieux effectuée par Monsieur le Bourgmestre Jean-Marie Delizée;

Arrête :

Article 1^{er} : Le logement sis rue du Moulin n° 30 à 5670 Mazée dont la propriétaire est Zomer Régine est déclaré inhabitable.

Article 2 : A dater du 18 novembre 2002 le logement désigné à l'article premier devra être vide de tout habitant.

Article 3 : A partir de la date fixée à l'article 2, quiconque habitera le logement désigné à l'article premier en sera expulsé".

4. Le 18 novembre 2002, l'administration communale de Viroinval notifie à Régine ZOMER la décision du bourgmestre. La lettre de notification est libellée comme suit :

" Madame Zomer,
Chère Régine,

Vous trouverez ci-joint un arrêté du Bourgmestre ordonnant des travaux d'assainissement d'un logement insalubre non améliorable non assaini par son propriétaire et ordonnant son évacuation, pour votre logement sis rue du Moulin, n° 30 à Mazée.

Etant donné l'état d'insalubrité de ce logement il n'est plus possible d'accepter que celui-ci soit encore occupé dans de telles conditions. Mme Kratzenstein y étant domiciliée nous lui transmettons également cet arrêté afin qu'elle puisse prendre ses dispositions au plus tôt.

Une copie de ces documents est également transmise au C.P.A.S.

Nous vous prions d'agréer, Madame Zomer, l'expression de notre parfaite considération".

Ni l'acte attaqué, ni la notification de celui-ci, n'indiquent l'existence des voies de recours.

5. Par une décision qui semble avoir été prise le 5 mars 2004, le bourgmestre de Viroinval déclare le chalet sis rue André Renard, 11, inhabitable et ordonne qu'à la date du 19 mars 2004, le logement soit vide de tout habitant et qu'à partir de cette date, quiconque y habite en soit expulsé.

6. La décision du bourgmestre est notifiée à Régine ZOMER ainsi qu'à sa mère, Marie-Louise KRATZENSTEIN, le 5 mars 2004.

7. Le 5 mars 2004, le bourgmestre de Viroinval adresse à la zone de police des Trois Vallées, la lettre suivante :

" Objet : Arrêté du Bourgmestre pour insalubrité d'un logement et ordonnant son évacuation.

Monsieur Danis,

Je me permets de revenir sur un arrêté du 18 novembre 2002 déclarant inhabitable le bâtiment repris sous rubrique.

Selon les indications qui me sont fournies l'immeuble serait actuellement occupé. De nombreux chiens se trouveraient également sur le site qui, par ailleurs, serait jonché de déblais de construction et autres détritus.

Une situation similaire est constatée au niveau du chalet sis 11, rue André Renard appartenant aussi à la succession Eylenbosch et également détruit par un incendie. Les lieux n'ont pas été déblayés après l'incendie et des débris sont éparpillés jusqu'à proximité du ruisseau qui borde la propriété.

Madame Marie-Louise KRATZENSTEIN étant domiciliée à cette adresse, j'ai pris un arrêté d'inhabitabilité pour cet immeuble également. Celle-ci en est avertie par recommandé à ce jour, ainsi que la propriétaire Mme Zomer.

Je vous invite à me contacter au plus tôt afin de fixer les modalités pratiques d'exécution en collaboration avec le CPAS.

Par ailleurs, il m'apparaît également indispensable d'envisager les mesures adéquates en matière de préservation de l'environnement.

Je vous prie de croire, Monsieur Danis, en l'expression de ma parfaite considération".

8. Le 9 mars 2004, le bourgmestre de Viroinval prend un nouvel arrêté déclarant le logement sis rue André Renard, 11, inhabitable et ordonne que toute personne séjournant dans ce logement en soit immédiatement expulsé.

9. Le 10 mars 2004, le bourgmestre de Viroinval notifie à la zone de police l'arrêté déclarant inhabitable le chalet sis rue André Renard, 11. Il signale également que Marie-Louise KRATZENSTEIN vit actuellement sur le site, y est domiciliée provisoirement depuis le 26 novembre 2002 dans une caravane résidentielle implantée à l'arrière du chalet incendié et qu'une seconde caravane y a été implantée pour y abriter des chiens.

10. A la même date, le bourgmestre fait savoir à Marie-Louise KRATZENSTEIN que l'arrêté du 5 mars 2004 vise le chalet situé rue André Renard, 11, détruit par l'incendie et ne concerne pas la caravane qui se trouve à cette même adresse.

11. La requérante prétend, sans toutefois en apporter la preuve, mais sans que la partie adverse le conteste, avoir réalisé des travaux, dès le mois de mars 2004, dans l'immeuble de la rue du Moulin.

12. Le 13 décembre 2004, une enquête de salubrité de l'immeuble situé rue du Moulin, 30 est réalisée et conclut que le logement est améliorable et inhabitable par ses caractéristiques intrinsèques. Les manquements suivants au respect des critères minimaux de salubrité au niveau de la structure sont constatés :

- manque d'étanchéité de la couverture de la toiture (toiture provisoire);
- absence de corniches et/ou zingueries;
- absence de tuyaux de descente d'eaux pluviales;
- défectuosité des menuiseries extérieures du living (deux châssis et une porte);
- humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures et intérieures dans l'ensemble des murs;
- absence de recouvrement des sols et planchers détériorés;
- éclairage naturel inexistant dans les deux chambres;
- ventilation directe vers l'extérieur inexistante dans une chambre;
- non respect de la formule à laquelle doivent répondre les escaliers (échelle pour accéder au sous-sol);
- l'installation électrique doit faire l'objet d'un contrôle par un organisme agréé.

13. Par courrier du 8 avril 2005, la direction générale institutions et population du service public fédéral intérieur signale au bourgmestre de Viroinval que Régine ZOMER, radiée pour la France depuis le 9 octobre 2002, et ses enfants François-René et Dominique, ont établi leur résidence principale à Mazée, rue du Moulin, 30.

La direction générale institutions et population demande au bourgmestre d'effectuer une enquête de résidence et de lui faire savoir quelles mesures seront prises par le collège des bourgmestre et échevins en vue de la régularisation de leur inscription dans le registre de la population de cette commune.

14. Par courrier du 10 mai 2005, l'administration communale de Viroinval informe la direction générale institutions et population que le collège des bourgmestre et échevins a, en date du 6 mai 2005, décidé de refuser l'inscription à cette adresse de Régine ZOMER et de ses deux enfants, l'immeuble étant déclaré inhabitable depuis le 18 novembre 2002.

15. Le 19 octobre 2005, le délégué du ministre de l'Intérieur signale au bourgmestre de Viroinval qu'il a l'intention de proposer à la direction générale l'inscription de Régine ZOMER et de ses deux enfants dans le registre de la population, rue du Moulin, 30 à Viroinval-Mazée.

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du principe audi alteram partem, des droits de la défense et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle soutient que l'acte attaqué, de nature à faire gravement grief à la requérante et à sa famille, a été pris sans qu'elle n'ait été entendue ni qu'elle ait pu faire valoir ses observations; qu'elle relève que l'urgence n'est par ailleurs pas invoquée dans l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse observe que la décision a été prise à la suite d'une visite des lieux effectuée par le bourgmestre lui-même et qu'à l'époque, la requérante n'a jamais contesté cette décision et a quitté l'immeuble litigieux pour s'établir en France;

Considérant que l'arrêté qui déclare un logement insalubre et inhabitable est une mesure grave pour le propriétaire; qu'il s'impose, en application de l'adage "audi alteram partem", d'une part, de soumettre à l'intéressé tous les éléments sur lesquels l'autorité compte fonder son appréciation et, d'autre part, de lui fournir l'occasion de défendre son point de vue; qu'il n'en va autrement qu'en cas d'urgence;

Considérant qu'en l'espèce, alors que l'acte attaqué ne fait pas état d'une urgence particulière, la requérante n'a pas été avertie de l'intention du bourgmestre de déclarer sa propriété insalubre et inhabitable; que les éléments sur lesquels le bourgmestre a fondé son appréciation ne lui ont pas été soumis au préalable; qu'aucune audition n'a été organisée en manière telle que la requérante n'a pas eu l'occasion de défendre sa position et de réfuter les raisons ou le choix de la mesure envisagée; que le fait que la décision a été prise à la suite d'une visite des lieux effectuée par le bourgmestre et le fait que la requérante n'a jamais contesté cette décision et a quitté l'immeuble litigieux pour s'établir en France, sont sans incidence à cet égard; que le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe d'égalité et du principe de non rétroactivité; qu'elle fait valoir que l'arrêté litigieux ne comprend aucune motivation formelle permettant à la requérante de comprendre les raisons qui ont poussé la partie

adverse à prendre cette décision d'inhabitabilité, sans communiquer le rapport prétendument établi lors d'une visite personnelle du bourgmestre;

Considérant que la partie adverse observe que la décision attaquée fait référence à la visite des lieux effectuée par le bourgmestre et à un rapport de police du 28 octobre 2002 qui indique l'état du bâtiment sinistré;

Considérant que la motivation exigée par la loi du 29 juillet 1991 consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que le contrôle juridictionnel d'un acte qui doit être motivé en la forme comporte le contrôle de l'admissibilité des motifs formellement exprimés, notamment par la vérification, dans le dossier, de la réalité de ceux-ci; que la motivation par référence est admissible pour autant que ce à quoi il est référé soit connu des administrés et que les avis auxquels il est référé soient eux-mêmes motivés;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué se réfère, sans autre précision, à un rapport de police du 28 octobre 2002 "indiquant l'état du chalet sinistré par un incendie il y a plusieurs années" et à une visite des lieux effectuée par le bourgmestre; que l'arrêté du bourgmestre ne reproduit pas le contenu du rapport de police sur lequel il se fonde et qui lui permet de déclarer le logement insalubre et inhabitable; qu'il n'est par ailleurs pas contesté que le rapport de police du 28 octobre 2002, qui n'est pas déposé au dossier administratif, n'a d'aucune manière été porté à la connaissance de l'intéressée, laquelle est restée dans l'ignorance des constatations et des éléments d'appréciation dont le bourgmestre disposait; que, par ailleurs, le bourgmestre, qui ne fait aucun compte rendu de la visite qu'il a effectué sur place, n'expose pas plus les faits qu'il a personnellement constatés en se rendant sur les lieux; que cette visite des lieux ne le dispensait pas de révéler ni d'établir ces faits; que le dossier administratif ne contient aucune pièce à cet égard; qu'ainsi, la décision n'énonce pas les faits qui, aux yeux du bourgmestre, justifient la mesure de police prise et ne contient par ailleurs aucune considération de nature à permettre de comprendre aisément les raisons pour lesquelles l'immeuble a été considéré comme insalubre, outre que la réalité de cette constatation ne ressort pas des éléments versés au dossier administratif; qu'il en résulte que l'arrêté du bourgmestre déclarant l'inhabitabilité du logement de la requérante n'est pas motivé à suffisance de droit conformément à la loi du 29 juillet 1991; que le deuxième moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le troisième moyen qui ne pourrait pas aboutir à une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de Viroinval transmis à Régine ZOMER par une lettre du 18 novembre 2002 déclarant inhabitable le logement sis à Mazée rue du Moulin, 30.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la première partie adverse

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit mars deux mille six par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.