

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 157.426 du 7 avril 2006

G./A.171.788/VI-17.125

En cause :

1. **VAN ROSSEM** Gauthier,
2. **COLARD** Christian,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe BOUILLARD, avocat,  
rue Lelièvre, n° 9,  
5000 Namur,

contre :

1. **La Commune d'Yvoir**, représentée par  
son Collège des Bourgmestre et Echevins,
2. **Le Bourgmestre de la Commune d'Yvoir**.

---

**LE PRESIDENT DE LA VI<sup>e</sup> CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT  
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 5 avril 2006 par Gauthier VAN ROSSEM et Christian COLARD, qui tend, selon la procédure d'extrême urgence, à la suspension de "l'arrêté du 28 mars 2006 par lequel le Bourgmestre de la Commune d'Yvoir déclare inhabitable l'immeuble situé à Spontin, chaussée de Dinant, 4, occupé par Messieurs Christian COLARD et Gauthier VAN ROSSEM, et donne ordre aux locataires de quitter ce logement le 9 avril 2006, sous peine, en l'absence de libération pour cette date, d'être expulsés par la police, au besoin par la force";

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

Vu l'ordonnance du 5 avril 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 6 avril 2006 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> WILLOT-THOMAS, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour les parties requérantes et Me P. BARTHELEMY, avocat, 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 les faits utiles à l'examen de la cause sont les suivants :

1. Le premier requérant Gauthier VAN ROSSEM occupe, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2004, le rez-de-chaussée d'un immeuble situé à Spontin, chaussée de Dinant, 4, en vertu d'un contrat de location conclu le 1<sup>er</sup> novembre 2004 avec l'A.S.B.L. "Les Cimaies de Spontin"; le second requérant Christian COLARD occupe, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le premier étage du même immeuble, en vertu d'un contrat de location conclu le 15 décembre 2005 avec la même A.S.B.L. Il ressort du dossier administratif que le propriétaire de l'immeuble est la société anonyme "Immobilière Château de Spontin".
2. Le premier requérant a sollicité à deux reprises sa domiciliation à l'adresse précitée; sa première demande a été refusée le 4 janvier 2005 par l'officier de l'état civil de la commune d'Yvoir pour le motif suivant : "Nous avons reçu un rapport de police négatif. Impossible de vivre dans de telles conditions"; une seconde demande introduite le 13 avril 2005 est restée sans réponse. Le second requérant a sollicité sa domiciliation à l'adresse précitée le 27 janvier 2006; sa demande est restée sans réponse.
3. Les requérants exposent que le 30 mars 2006, ils "ont reçu la visite d'un agent du service de police de la Commune aux fins de placarder sur l'immeuble un arrêté du Bourgmestre daté du 28 mars 2006 par lequel ledit Bourgmestre déclare inhabitable l'immeuble situé à Spontin, chaussée de Dinant, 4 (...) et donne ordre aux locataires de quitter le logement le 9 avril 2006, sous peine, en l'absence de libération pour cette date, d'être expulsés par la police, au besoin par la force".
4. Les requérants exposent que ni l'un ni l'autre "n'ont reçu de l'administration communale la moindre mise en garde concernant la salubrité ou la sécurité des lieux, (qu')ils n'ont pas été informés de l'imminence ou d'un risque d'inhabitabilité des lieux, (qu')ils n'ont pas été mis en demeure de procéder à l'un ou l'autre aménagement des lieux, (qu')ils n'ont jamais été invités à faire valoir leur point de vue, (qu')ils n'ont reçu aucune pièce, ni de l'administration communale, ni du bailleur, justifiant la gravité d'éventuels manquements de l'habitation (et qu')ils

n'ont pas connaissance d'informations éventuellement transmises au propriétaire ou au bailleur”.

Il apparaît, au vu dossier administratif déposé à l'audience par l'avocat des parties adverses, que les affirmations des requérants peuvent être considérées comme exactes; le seul courrier reçu de l'administration communale est la lettre précitée de l'officier de l'état civil du 4 janvier 2005 adressée au premier requérant.

Considérant que l'arrêté du bourgmestre d'Yvoir du 28 mars 2006 constitue l'acte attaqué rédigé ainsi qu'il suit :

“ Le bourgmestre,

Attendu qu'il résulte de l'enquête à laquelle le Service Régional d'Incendie a procédé le 13/03/2006 que l'immeuble sis à SPONTIN, chaussée de Dinant, 4, est inhabitable, pour les motifs suivants :

- détection incendie non conforme (aucun contrôle annuel);
- extincteurs non conformes (non contrôlés depuis plusieurs années);
- présence de nombreux appareils de chauffage électrique mobiles (risque de surcharge de l'installation);
- certaines cloisons et parois en matériaux combustibles (RF 1/2h minimum non respectée);
- cage d'escalier encombrée par différents objets et meubles compromettant l'évacuation et l'intervention des secours en cas de sinistre;
- cheminée en boisseaux apparents dangereuse pour les motifs suivants :
  - \* placée devant une cloison en matériaux combustible (traces de combustion)
  - \* traverse les planchers en bois des étages sans aucune protection
  - \* boisseaux apparents sans aucun autre recouvrement ou protection alors que ce type de matériaux doit normalement être recouvert d'une maçonnerie
  - \* démontée au rez-de-chaussée sans être refermée (chute de suies et cendres sur le sol quand utilisée au 1<sup>er</sup> étage)
  - \* traces importantes de goudron et traces de combustion du plancher sur le sol dans le grenier autour de la cheminée
  - \* combustible utilisé ne présentant pas toutes les qualités requises;
- désordre, amas de meubles et matériel divers (qui peut présenter une charge calorifique importante) favorisant l'extension d'un incendie et perturbant l'intervention des services de secours;

Vu le Code du Logement;

Vu l'article 133, alinéa 2 de la nouvelle loi communale;

Considérant que la sécurité des personnes occupant le bien n'est pas assurée;

A R R E T E

Article 1 :

L'immeuble situé à SPONTIN, chaussée de Dinant, 4, étant la propriété de la S.A. IMMOBILIERE CHATEAU DE SPONTIN, dont le siège se trouve à 5530 SPONTIN, chaussée de Dinant, 8, et étant actuellement occupé par Messieurs Christian COLARD et Gauthier VAN ROSSEM, est déclaré INHABITABLE.

Article 2:

Ordre est donné aux locataires de quitter ce logement pour le 9 avril 2006.

Article 3 :

Si le bâtiment n'était pas libéré pour cette date, les occupants seront expulsés par la police, au besoin par la force.

Article 4 :

Copie du présent arrêté sera affiché par les soins de l'Administration communale, sur le bâtiment.”

Considérant que le dossier administratif contient la copie de deux lettres recommandées datées du 28 mars 2006, adressées aux requérants et portant notification de l'arrêté attaqué;

Considérant d'office, quant à la compétence du Conseil d'Etat, que l'arrêté attaqué vise, sans autre précision “le Code du logement”; que l'article 7 bis du code précité ouvre à l'occupant d'un immeuble, objet d'une mesure prise par le bourgmestre en application de l'article 7, alinéa 3 du Code, un recours auprès du gouvernement; qu'il s'agit d'un recours qui doit être exercé préalablement à l'introduction d'un recours au Conseil d'Etat;

Considérant que l'arrêté attaqué se fonde sur l'enquête du service régional d'incendie du 13 mars 2006 qu'il reproduit presque intégralement et qui constitue l'essentiel de sa motivation; que cette enquête n'a pas été réalisée en application du Code de logement; qu'en effet, elle se donne pour base “l'article 135, § 2-5 Nouvelle loi communale” et le “RGIE”;

Considérant que le dossier administratif contient un rapport daté du 15 mars 2006 portant l'intitulé suivant : “Visite d'un bâtiment à Spontin dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité”; qu'il se donne pour base le “Code wallon sur logement” et “l'A.G.W. du 11/02/1999” et est signé par un “Agent technique en chef” de la Commune d'Yvoir; qu'à supposer que ce rapport ait été établi par un agent communal agréé conformément à l'article 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2 du Code précité, il pourrait indiquer que l'acte attaqué procède de l'application des articles 4 bis à 7 du Code; qu'il apparaît toutefois que la procédure prévue par les articles 6 et 7 du Code n'a pas été respectée; qu'en effet, les conclusions du rapport précité n'ont pas été notifiées aux requérants, le bourgmestre ne les a pas entendus et, surtout, il n'a pas “statué sur le rapport d'enquête”, comme le prévoit l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup> du code, dès lors que l'arrêté attaqué non seulement ne vise pas expressément le rapport mais qu'il ne fait état d'aucun des “manquements” que le rapport relève; que la notification de l'arrêté attaqué n'indique pas “les voies éventuelles de recours” comme le prescrit l'article L3221-1.4° du code de la démocratie locale et de la décentralisation; qu'il ne peut être

reproché aux requérants de ne pas avoir exercé le recours prévu à l'article 7 bis du Code avant de saisir le Conseil d'Etat, dès lors que la procédure à laquelle est subordonnée l'application de cette disposition n'a pas été suivie; que le Conseil d'Etat est compétent pour connaître de la demande;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, “de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration, en l'absence de motivation interne adéquate, en ce que l'arrêté litigieux est pris «vu le Code du Logement» et «vu l'article 133, alinéa 2 de la nouvelle loi communale»; qu'il s'agit là de deux polices administratives distinctes qui fondent leur intervention sur des critères d'interventions spécifiques; que l'arrêté litigieux qui se réfère à ces deux polices administratives ne permet pas, dès lors, d'identifier le régime juridique applicable ou auquel il serait porté atteinte; qu'il ne permet pas de savoir s'il s'agit de la police générale communale chargée de veiller, notamment, à la sécurité publique, ou de la police spéciale du logement chargée notamment de la salubrité des logements; alors que la mesure qui déclare un bien inhabitable doit être clairement fondée sur une disposition légale ou réglementaire qui permette d'identifier le régime juridique applicable; que les critères et règles applicables pour résoudre les désordres entrant dans le champ d'application d'une police ne sont pas nécessairement applicables pour résoudre les problèmes entrant dans le champ d'application d'une autre police; que le Code Logement institue pourtant une procédure particulière pour prendre la mesure imposée par l'arrêté litigieux; qu'un acte administratif ne peut créer la confusion et doit reposer sur la seule disposition normative appropriée dont l'autorité entend faire appliquer le régime juridique, de sorte que l'arrêté litigieux, fondé sur deux polices administratives distinctes sans en respecter les contraintes, est notoirement irrégulier”;

Considérant que l'arrêté attaqué vise en son préambule “le code du logement” et “l'article 133, alinéa 2” de la nouvelle loi communale; que le caractère inadéquat de la référence au Code du logement a été démontré plus avant à l'occasion de l'examen de la compétence du Conseil d'Etat; que la référence à l'article 133, alinéa 2 est également inadéquate; qu'en effet, cette disposition se borne à prévoir que le bourgmestre est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police; que la mention conjointe de ces deux références inappropriées ne permet pas d'identifier le fondement législatif de l'arrêté attaqué et de déterminer le régime de police administrative dont le bourgmestre a fait application; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, “de l'excès de pouvoir, par la violation du principe général de bonne administration, par défaut d'application de l'adage «audi alteram partem», en ce que les requérants n'ont été avisés, ni de prétendues défaillances de leur habitation, ni de

la nécessité d'apporter à celle-ci des aménagements, ni du risque ou de l'imminence d'un arrêté d'inhabitabilité impliquant l'obligation de quitter les lieux, qu'ils ont reçu l'arrêté litigieux sans avoir eu la possibilité de faire valoir leurs observations ou suggestions, tant sur les défaillances invoquées que sur les remèdes possibles à y apporter, que l'urgence n'est ni invoquée par l'arrêté litigieux ni, a fortiori, avérée, alors que l'arrêté qui déclare un logement inhabitable et en ordonne l'expulsion de ses occupants dans les dix jours est à l'évidence une mesure grave pour les destinataires de cette mesure, que lorsqu'une telle mesure est envisagée, il s'impose, en application de l'adage «audi alteram partem», d'une part, de soumettre aux intéressés tous les éléments sur lesquels l'autorité compte fonder son appréciation et, d'autre part, de leur fournir l'occasion de défendre leur point de vue, sauf urgence avérée, sous peine d'atteinte au principe de bonne administration, de sorte que l'arrêté litigieux qui a totalement ignoré ces principes est grossièrement irrégulier et que par conséquent le moyen est manifestement fondé.”;

Considérant que, comme l'exposent à juste titre les requérants, l'arrêté attaqué qui déclare leur logement inhabitable et leur impose de le quitter dans les dix jours sous peine d'en être expulsés par la force prend à leur égard des mesures graves; qu'il est constant qu'aucun élément du dossier, notamment le rapport du service régional d'incendie, ne leur a été communiqué et qu'ils n'ont pu à aucun moment faire valoir leurs observations ou formuler des propositions relatives à des aménagements possibles de leur logement; que l'arrêté attaqué n'indique pas que les mesures envisagées doivent être prises d'urgence; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants exposent comme suit le risque de préjudice grave difficilement réparable auquel les exposerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

“ Les requérants sont de santé et de ressources précaires.

Monsieur Van Rossem bénéficie pour toute ressource d'une indemnité de chômage, de sorte qu'il ne peut faire face qu'à un loyer modeste, tel le loyer mensuel de 200 euros dont il est redevable en vertu du bail sur le bien concerné;

Monsieur Colard, dont les problèmes de santé sont particulièrement graves, émerge à l'assurance maladie invalidité; ses ressources sont également tout à fait modestes; il vient d'emménager dans le bien concerné.

Une expulsion de ce bien équivaut, pour les deux requérants, à une “mise à la rue” où à tout le moins à la privation d'un logement individuel décent qu'ils apprécient.

Qui plus est, cette mesure a été décidée et serait donc prise, sans délai raisonnable et sans consultation des intéressés, au mépris intégral de leur dignité et des moyens dont ils disposent.

Tant pour le requérant Van Rossem dont l'état psychique est extrêmement fragile que plus spécialement encore pour le requérant Colard dont l'état physique est

précaire, le choc d'une expulsion, l'abandon d'un endroit choisi, le souci de retrouver très rapidement un logement individuel, risquent d'engendrer un traumatisme irréparable.

Devant tant de mépris de la part de l'autorité communale qui a physiquement ignoré les requérants, particulièrement fragiles, un geste désespéré n'est pas à exclure.

Par ailleurs, pour le requérant Colard, qui souffre de graves problèmes cardiaques, la perspective d'un nouveau déménagement est de nature à porter gravement atteinte à sa santé physique.

Qui plus est, il sera extrêmement difficile aux deux requérants de retrouver pareil logement pour un loyer aussi modeste.

Les autorités locales ne se sont par ailleurs pas souciées des possibilités concrètes de relogement des requérants.

Le préjudice qui résulterait d'un abandon forcé du logement serait incontestablement grave et difficilement réparable pour les deux requérants.”;

Considérant que les éléments du préjudice allégué par les requérants relatifs à la précarité de leur situation pécuniaire et à la fragilité de l'état de santé du second requérant sont appuyés par des documents probants; que dans de telles conditions, l'acte attaqué qui leur impose d'abandonner leur logement, sans y être préparés, dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsés par la force et sans même leur laisser le temps de trouver une autre habitation les expose, comme ils le soutiennent à juste titre, à un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension, sont réunies,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du 28 mars 2006 par lequel le Bourgmestre de la Commune d'Yvoir déclare inhabitable l'immeuble situé à Spontin, chaussée de Dinant, 4, occupé par Messieurs Christian COLARD et Gauthier VAN ROSSEM, et leur donne ordre de quitter ce logement pour le 9 avril 2006, sous peine, en l'absence de libération pour cette date, d'être expulsés par la police, au besoin par la force.

**Article 2.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 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 VI<sup>e</sup> chambre, le sept avril deux mille six par :

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| M <sup>mes</sup> WILLOT-THOMAS, | Président de chambre, |
| ROBA,                           | Greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA.

M.-L. WILLOT-THOMAS.