

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 170.200 du 19 avril 2007

A.174.359/XIII-4214

En cause : **BOUTEN** Jean-Marc,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Charleroi,

contre :

- 1. le Bourgmestre de la commune de Morlanwelz,**
- 2. la Commune de Morlanwelz.**

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 juin 2006 par Jean-Marie BOUTEN qui demande l'annulation du "décret d'inhabitabilité adopté le 28 avril 2006 par le Bourgmestre de la commune de Morlanwelz déclarant inhabitable l'immeuble sis à 7140 Morlanwelz, rue Abel Hélin, 55-57, propriété du requérant et ordonnant l'évacuation immédiate de celui-ci";

Vu la demande introduite le même jour par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 20 décembre 2006 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me K. DE RIDDER, loco Me E. MASSIN, avocat, comparaissant 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 de la cause se présentent comme suit :

1. Jean-Marie BOUTEN est propriétaire d'un immeuble sis à Morlanwelz, rue Abel Hélin, 55-57, dans lequel il a actuellement établi son domicile.

Selon les rapports de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) rédigés à la suite d'une visite du 14 septembre 2004, il s'agit d'une maison d'habitation qui fut autrefois divisée en deux logements distincts avec deux portes d'accès sur la voirie; le bâtiment comporte deux numéros de police différents.

2. Le 14 octobre 2002, une fiche d'information de la police de Mariemont fait état d'une plainte d'un voisin qui déplore que Jean-Marie BOUTEN emmagasine des restes de nourriture, des poubelles, entraînant la présence de rats; le propriétaire ne permet pas à la police de visiter sa maison.

3. Le 23 mars 2003, un début d'incendie endommage une partie de la maison du requérant.

4. Un rapport de police du 6 juin 2003 contient quelques constatations relatives à l'intérieur de la maison effectuées à partir du hall d'entrée, seule pièce dont le propriétaire a permis l'accès aux agents qui ont rédigé le rapport : la pièce de devant est complètement remplie de papiers, cartons et autres; une inscription interdit d'utiliser l'électricité et le gaz (danger); il règne une odeur de brûlé due à l'incendie, etc.

5. Le 23 septembre 2003, le service communal des travaux établit un rapport de visite de contrôle au sujet de l'immeuble sis à Morlanwez, rue Abel Hélin, 55-57. Il mentionne le refus du propriétaire de donner accès à son habitation et décrit l'état très dégradé de l'immeuble.

6. Un rapport de police du 27 mai 2004 confirme les problèmes de salubrité que soulève l'immeuble appartenant au requérant.

7. Le 13 septembre 2004, des membres de la police locale et de la D.G.A.T.L.P. procèdent à la visite de l'immeuble, sur la base de l'autorisation donnée à cette fin par le juge du tribunal de police de Charleroi.

Le rapport de police conclut que l'immeuble est inhabitable après avoir relevé que l'habitation présente un état de saleté indéniable, qu'il y règne un désordre indescriptible (objets divers, papiers répandus çà et là), que le chauffage et l'électricité sont absents, que les toilettes et la salle de bains sont hors service et que les traces d'un incendie sont visibles dans la pièce arrière de l'habitation.

Les rapports de l'attaché à la D.G.A.T.L.P. énumèrent, quant à eux, les défauts de la maison et signalent que le logement est rempli de débris divers et souffre d'un manque d'hygiène important. S'agissant du bâtiment sis au numéro 55 les vices suivants sont relevés : manque d'étanchéité de la couverture de toiture, manque de stabilité de la charpente, défectuosité et manque d'étanchéité des menuiseries extérieures, humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures, plafonds effondrés, humidité par infiltration au plafond, éclairage naturel insuffisant, installation électrique manifestement dangereuse, point d'eau potable individuel inexistant, toilettes intérieures sans chasse d'eau. L'auteur des rapports écrit que l'annexe arrière a été incendiée il y a quelques années, que le bâtiment n'a jamais été rénové, que le propriétaire a décidé de condamner cette annexe communiquant directement avec l'habitation et que le logement ne présente aucune commodité.

Pour le bâtiment sis au numéro 57, il est constaté qu'il est inoccupé et laissé à l'abandon et que le logement ne présente aucune commodité. Les défauts suivants sont énumérés : manque d'étanchéité de la couverture de toiture, manque de stabilité de la charpente, défectuosité des corniches ou zingueries, défectuosité des menuiseries extérieures, humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures, humidité ascensionnelle dans les maçonneries extérieures, manque de stabilité de la structure portante des planchers, humidité par infiltration au plafond, installation électrique

manifestement dangereuse, point d'eau potable individuel non fonctionnel, toilettes inexistantes.

8. Le 15 décembre 2004, le bourgmestre de Morlanwelz entend le requérant au sujet du rapport de salubrité transmis par la Région wallonne le 21 octobre 2004 et faisant apparaître que le logement est insalubre. Aux termes du procès-verbal d'audition, l'intéressé a déclaré qu'un avocat a été informé de la situation, qu'il prend toutes les précautions d'usage pour ne pas "mettre le feu" et qu'il trouve "que c'est une atteinte à sa vie privée et qu'il n'embête personne".

9. Le 30 décembre 2004, le bourgmestre communique à Jean-Marie BOUTEN les rapports de visite de la division du logement du ministère de la Région wallonne, l'avertit qu'il se propose de prendre un arrêté d'inhabitabilité et l'invite à émettre ses observations.

10. Le 9 février 2005, le bourgmestre propose, en vain, à Jean-Marie BOUTEN de déposer un conteneur en face de son immeuble afin d'éliminer les décombres et autres déchets.

11. Le 4 janvier 2006, les services de la police locale de Mariemont rappellent au bourgmestre de la commune de Morlanwelz leur rapport du 14 septembre 2004, lui signalent que la situation est actuellement inchangée et qu'il serait urgent d'entamer les démarches administratives en vue de faire déclarer inhabitable l'immeuble litigieux.

12. Le 28 avril 2006, le bourgmestre de la commune de Morlanwelz prend un "décret d'inhabitabilité" à l'égard de la maison sise rue Abel Félin, 55-57. Il s'agit de l'acte attaqué,

Considérant que le premier moyen dénonce la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, de la nouvelle loi communale et de l'article 7 du code wallon du logement en ce 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.

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.

En fondant sur les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale un arrêté d'inhabitabilité alors que les actes auxquels la motivation formelle fait référence (et notamment les rapports sur l'état de l'immeuble) ont été posés dans le cadre de l'application du code wallon du logement, le bourgmestre confond deux polices administratives distinctes, à savoir la police communale générale et la police spéciale du logement.

Ni la motivation formelle de l'acte, ni les actes auxquels il est fait référence ne révèlent en quoi l'immeuble serait insalubre au sens de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Bien plus, la motivation formelle ne fait pas référence à l'état de l'immeuble mais au comportement du requérant (...)"

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué vise les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, à l'exclusion de toute référence au code wallon du logement; que l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale charge les communes de veiller notamment à la propreté et à la salubrité publiques, plus particulièrement (5°) du soin de prévenir par les précautions convenables, et de 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; qu'il a toujours été admis que la police spéciale du logement n'exclut pas l'intervention résiduelle de la police générale communale lorsque les conditions d'application de celle-ci sont réunies; qu'en l'espèce, l'arrêté attaqué et les rapports auxquels il renvoie, se fondent sur des faits qui, ensemble voire séparément, permettent juridiquement de qualifier un logement d'insalubre au sens de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale : l'accumulation de débris à l'intérieur de l'habitation, la présence de rats, des problèmes graves d'humidité, l'absence de sanitaires en état de fonctionnement, l'absence de moyens de chauffage, la saleté des lieux et le manque d'entretien, l'inexistence d'un point d'eau potable individuel fonctionnel, parmi d'autres motifs de l'arrêté attaqué; que ni au cours de la procédure administrative ni devant le Conseil d'Etat, le requérant n'a concrètement contesté l'existence ou la gravité de ces faits qui sont de nature à engendrer un problème majeur d'hygiène publique rendant indispensable l'intervention du bourgmestre sur la base de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale; qu'il n'apparaît pas que le bourgmestre, pour arriver à la conclusion que le logement était insalubre et devait être déclaré inhabitable, se soit inspiré des critères fixés en vertu du code wallon du logement ou en ait fait une application directe ou indirecte; que dans ces conditions, il importe peu que certains rapports sur lesquels l'acte critiqué se fonde aient été rédigés en application de cette législation régionale ou que certains devoirs aient été accomplis en vertu de celle-ci en

cours de procédure administrative; que l'on n'aperçoit pas en quoi l'arrêté attaqué méconnaîtrait les dispositions visées pour la raison que sa motivation ferait référence au comportement irresponsable du requérant qui, par sa négligence, a transformé son habitation en un foyer d'infection et qui, par là, a mis en danger la salubrité publique; que le premier moyen manque manifestement en fait;

Considérant que le deuxième moyen dénonce la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que "(l') article 4 du décret énonce que le propriétaire effectuera les travaux de réfection qui s'imposent en vue d'assainir et de rendre habitable cet immeuble et que l'interdiction sera levée dès que les travaux susmentionnés seront terminés. La motivation formelle de l'acte ne précise toutefois pas quels seraient les travaux de réfection à réaliser pour remédier à l'état allégué d'insalubrité de l'immeuble. Ce défaut de motivation rend l'acte inexécutable et soumet le propriétaire à l'arbitraire de l'administration quant à la levée de l'interdiction";

Considérant qu'à supposer même que la critique que soulève le deuxième moyen s'analyse bien en un problème de motivation en la forme au sens de la loi du 29 juillet 1991, il suffit de constater que les vices auxquels le requérant doit remédier pour assainir son habitation sont énumérés dans les rapports administratifs auxquels le préambule de l'arrêté attaqué se réfère et qui ont été communiqués au requérant en temps utile; que le deuxième moyen manque manifestement en fait;

Considérant que le troisième moyen dénonce la violation du principe de bonne administration et de la règle qu'exprime l'adage *audi alteram partem* en ce que "(l') adoption d'un arrêté d'inhabitabilité est une mesure grave. Il appartient à l'autorité administrative, avant d'adopter une telle mesure, d'entendre l'administré";

Considérant que le requérant a été entendu par le bourgmestre le 15 décembre 2004 au sujet de l'insalubrité de son logement; qu'il ressort du procès-verbal d'audition qu'au début de celle-ci le requérant a été averti de l'intention du bourgmestre de déclarer l'immeuble inhabitable et l'intéressé n'a pas demandé à ce moment une remise en vue de disposer d'un délai pour préparer son audition; que le 30 décembre 2004, à la suite d'une intervention de l'avocat du propriétaire, le bourgmestre communique au requérant les rapports de visite de la division du logement du ministère de la Région wallonne, l'avertit de son intention de prendre un arrêté d'inhabitabilité et l'invite ou bien à émettre ses observations par écrit ou bien à prendre rendez-vous auprès du bourgmestre, en précisant qu'une personne de son choix peut également assister à la réunion; que le requérant n'a pas, à la suite de cette lettre, envoyé des

observations écrites ni demandé à être entendu; que dans ces conditions, il ne peut alléguer le caractère non utile de l'audition du 15 décembre 2004 en se prévalant de l'absence de communication des rapports administratifs et de l'absence d'avertissement préalable; que s'il est exact qu'un délai relativement long sépare l'audition de l'adoption de l'arrêté attaqué (16 mois), le requérant n'allègue aucune modification de la situation qui aurait justifié la nécessité de procéder à une nouvelle audition, le rapport de police du 4 janvier 2006 signalant, au contraire, que la situation est inchangée; que le troisième moyen manque manifestement en fait;

Considérant que le recours en annulation et, par conséquent, la demande de suspension, sont manifestement irrecevables,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

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 la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf avril deux mille sept par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

V. WIAME.

Le Président,

M. HANOTIAU.