

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.542 du 1^{er} octobre 1997

A.72.372/III-22.782

En cause : **ANDRE** Gisèle,
ayant élu domicile chez
Me Joëlle DIEU, avocat,
rue des Archers 2/14
7000 Mons,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 6 décembre 1996 par Gisèle ANDRE, qui tend à la suspension de l'exécution de "l'arrêté pris par le bourgmestre de la ville de Mons le 9 octobre 1996 et notifié à une date ultérieure, arrêté déclarant l'immeuble appartenant à la requérante sis à Mons, rue des Arbalestriers, 13, insalubre, non améliorable et inhabitable et ne pouvant plus être occupé tel quel, devant être organisé pour une seule famille";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 5 février 1997 fixant l'affaire à l'audience du 18 février 1997;

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

Entendu, en son rapport, M. HANSE, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me DIEU, avocat, comparaissant pour la requérante, et M. VINCENT, conseiller adjoint juriste, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, auditeur;

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 requête se présentent comme suit :

1. Gisèle ANDRE est propriétaire avec son mari d'une maison sise à Mons, rue des Arbalestriers, 13. Cette maison est divisée en trois chambres meublées et un studio qui sont donnés en location.

2. Le 17 juin 1996, Daniel BATON et France LAGRANDEUR, locataires d'un des logements aménagés dans cette maison, écrivent au bourgmestre souhaiter la visite des pompiers afin de faire établir les "conditions d'insécurité" dans lesquelles ils prétendent vivre. Cette lettre est signée pour "confirmation" par un autre locataire, le sieur THULLIEZ.

3. Le 25 juin 1996, le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la ville de Mons répond aux

consorts BATON-LAGRANDEUR qu'il n'existe actuellement aucune réglementation en matière de prévention contre les incendies, qu'il est conseillé de faire vérifier les installations électriques par un organisme agréé et que, pour le surplus, leur lettre est transmise au service communal compétent en vue de contrôler éventuellement la conformité de l'établissement aux conditions d'hygiène et de logement qui sont applicables à Mons.

4. Le 23 juillet 1996, le bourgmestre avertit les locataires que l'immeuble sera visité par un délégué de l'administration le 14 août 1996 et ce, afin de vérifier si des mesures doivent être prises en ce qui concerne la salubrité de celui-ci.

5. Le lendemain, le même avertissement est adressé aux propriétaires de l'immeuble. La lettre précise que :

" L'accès à votre logement étant indispensable pour nous permettre de mener notre enquête à bonne fin, je vous saurais gré d'être présent(e) lors de cette visite ou de vous faire représenter par un(e) délégué(e)".

6. Le 14 août 1996, l'immeuble est visité par un technicien du service de l'urbanisme qui remplit à cette occasion un formulaire d'"enquête sur la qualité des logements". Le fonctionnaire communal conclut, d'une part, que la largeur de la façade avant étant inférieure à 4 m, il y a une "inadaptation structurelle de l'immeuble" et, d'autre part, que celui-ci devrait être organisé pour une seule famille.

7. Près d'un mois plus tard, le 12 septembre 1996, un rapport de l'administration au collège des bourgmestre et échevins propose à ce dernier, à la suite de l'enquête du 14 août 1996, de "proposer" (à son tour) au bourgmestre de "déclarer les logements -1 (sous-sol), 0.1. et 1.1. insalubres non améliorables et inhabitables et le logement 2.1 insalubre non améliorable et surpeuplé".

La proposition se fonde sur trois causes d'insalubrité :

- surpeuplement dans le logement 2.1 qui est occupé par deux personnes alors qu'il a une superficie de 10 m²;
- superficie insuffisante des chambres -1, 1.1 et 2.1, laquelle est comprise entre 6 et 10 m² alors que le règlement communal impose une superficie minimale de 12 m² par chambre;
- inadaptation structurelle de l'immeuble dont la façade avant a une largeur inférieure à 4 mètres.

L'auteur du rapport en conclut que l'immeuble ne peut plus être occupé tel quel et devrait être organisé pour une seule famille.

8. En sa séance du 19 septembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins fait au bourgmestre la proposition qui lui était suggérée dans le rapport du 12 septembre 1996.

9. Le 9 octobre 1996, le bourgmestre prend l'arrêté qui forme l'objet de la demande de suspension; il est ainsi rédigé :

" LE BOURGMESTRE,

Attendu qu'il résulte de l'enquête à laquelle il a été procédé par un technicien de l'administration communale, que l'habitation de l'immeuble identifié ci-dessous ne peut être tolérée plus longtemps;

Attendu que des travaux ne pourraient améliorer le logement mentionné à l'article premier ci-dessous :

- Surpeuplement dans le logement 2.1 actuellement occupé par deux personnes, en effet celui-ci dispose d'une seule chambre de 10 m²;
- Superficie insuffisante des chambres -1 (sous-sol), 0.1, 1.1 et 2.1 (comprises entre ± 6 et 10 m²) (le règlement communal en matière de normes sur la salu-

brité des logements impose 12 m² au minimum par chambre).

- La largeur de l'unique façade avant est inférieure à 4 mètres, d'où une inadaptation structurelle de l'immeuble.

Vu la circulaire ministérielle, en date du 26 avril 1993, relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne;

Vu le règlement adopté par le conseil communal en date du 23.11.1993 instaurant un système de normes en matière de salubrité de logements;

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

A R R E T E :

Article 1 :

Les logements -1 (sous-sol), 0.1 et 1.1 sont déclarés insalubres non améliorables et inhabitables et le logement 2.1 est déclaré insalubre non améliorable inhabitable et surpeuplé, situés dans l'immeuble rue des Arbalestriers, 13 à 7000 Mons, propriété de Monsieur et Madame ANDRE-JONET, domiciliés rue Bréda, 8 à 7190 Ecaussinnes.

Article 2 :

Cet immeuble ne peut plus être occupé tel quel et devrait être organisé pour une seule famille. Les occupants ont un délai de trois mois pour quitter les logements concernés;

Article 3 :

L'interdiction d'habitation sera affichée par les services communaux sous le contrôle de la police communale, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

Article 4 :

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 5 :

Toute personne qui habitera l'immeuble en cause après le délai prévu à l'article 1^{er} en sera expulsée par les soins de la police, au besoin par la force. Elle sera punie des peines de police prévues au règlement précité.

Article 6 :

La destruction ou l'enlèvement de l'affiche prévue à l'article 2 sera puni éventuellement de la peine établie par le règlement précité;

Article 7 :

La police exercera une surveillance stricte afin que le logement précité ne soit plus occupé et que l'affiche ne soit pas détruite.

Article 8 :

Les occupants sont invités à prendre contact avec le C.P.A.S., rue de la Grande Triperie, 20, l'Agence immobilière sociale MONS LOGEMENT A.S.B.L., Cour de l'Ane Barré, 10 (Ilot de la Grand-Place), 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;

Article 9 :

Le propriétaire peut se renseigner pour obtenir des informations sur les différentes primes octroyées auprès du Ministère de la Région wallonne, direction générale de l'Aménagement du territoire et du logement, rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Jambes (Namur).

Article 10 :

Une visite de contrôle de l'immeuble concerné sera effectuée dans les prochains mois, afin de surveiller l'évolution de la situation.

Article 11 :

Expédition du présent arrêté sera notifiée au propriétaire par pli recommandé et au(x) locataire(s) par les soins de la police communale.

(...)"

L'arrêté du 9 octobre 1996 a été notifié aux propriétaires ainsi qu'aux locataires sous des plis qui ont été soumis à la formalité de la recommandation à la poste le jour même.

Toutefois, cette notification aux propriétaires n'indique ni l'existence des recours existant à l'encontre de la décision notifiée, ni les formes et délais à respecter à cet égard;

Considérant que les parties adverses déduisent une exception d'irrecevabilité de la demande de suspension de ce que la requête en annulation n'a pas été revêtue de timbres fiscaux alors qu'elle a été déposée, en même temps que la demande de suspension, le 9 décembre 1996, soit le dernier jour utile du délai de recours;

Considérant que l'acte attaqué, contenant une mesure individuelle de police, devait être notifié aux propriétaires de l'immeuble déclaré insalubre;

Considérant que la notification du 9 octobre 1996 ne contient l'indication ni des recours existants ni des formes et délais à respecter; qu'il s'ensuit que le délai de recours en annulation n'a pas encore commencé à courir, que les timbres pourraient encore utilement être apposés ou qu'une nouvelle requête timbrée pourrait encore être introduite; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que, selon l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant, quant au préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que la requérante s'explique comme suit dans sa requête :

" L'exécution immédiate de l'arrêté pour lequel il est sollicité la suspension cause à la requérante un préjudice grave et difficilement réparable.

L'expulsion des locataires et l'interdiction de relouer priverait la requérante d'un revenu locatif de près de 20.000 francs par mois, somme qui lui est nécessaire

pour vivre et rembourser l'emprunt relatif audit immeuble.

S'il s'agit là d'un préjudice essentiellement pécuniaire, encore convient-il de constater qu'il ne pourrait être adéquatement réparé par des dommages et intérêts futurs et hypothétiques, dans la mesure où une partie des revenus de la requérante résulte de la location de biens immobiliers. L'empêcher de louer entraîne une privation de ressources vitales";

Considérant qu'il résulte de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, et de l'article 8, alinéa 2, 50, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, que le demandeur en suspension doit, dans sa requête en suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que le dossier joint à la demande de suspension ne contient pas la moindre pièce justifiant des ressources de la requérante; que c'est seulement le 17 février 1997 que cette dernière a transmis au Conseil d'Etat, par télécopieur, une "note quant à la situation financière de Madame ANDRE" étayée par quelques pièces dont certaines difficilement lisibles;

Considérant qu'une telle note, non prévue par le règlement de procédure, censée compléter la demande de suspension sur un point essentiel et transmise la veille de l'audience au mépris des droits de la défense de la partie adverse, doit être écartée des débats;

Considérant que, ces documents seraient-ils néanmoins pris en considération, encore faudrait-il relever :

- que l'avertissement - extrait de rôle des revenus de 1995 n'est qu'une photocopie partielle et ne permet pas de se faire une idée précise des revenus immobiliers déclarés;
- que le décompte des revenus de l'immeuble sis à Mons, rue des Sinistrés, 21, considère comme définitivement perdus :
 - 60.000 francs de loyer (4 mensualités, dont 3 dues pour 1995, et la dernière pour janvier 1996, selon jugement du 25/01/1996) auxquels le locataire défail-
lant a été condamné;
 - 15.000 francs de frais de justice (alors que le juge-
ment condamne à 1.400 francs de frais et dépens);
 - 15.000 francs de relocation, par ailleurs, non justi-
fiés;
- que le décompte des revenus de l'immeuble sis à Bruxel-
les, avenue Mutsaard, 75, déduit 90.000 francs de
charges annuelles non justifiées, 27.546 francs de pré-
compte non justifié, ainsi que 49.600 francs pour "aléa
location 1996, 2 mois", alors qu'un nouveau bail a pris
cours le 15/01/97 et qu'un tel aléa dans un avenir
immédiat n'est pas démontré;
- que le décompte des revenus de l'immeuble sis à Mons,
rue des Arbalestriers, 13, déduit quelque 90.000 francs
d'eau et d'électricité, charges incombant évidemment aux
locataires, la facture d'électricité produite en justi-
fication de ces charges étant en outre illisible;
- que ce que la requérante présente comme ses "revenus
nets" constitue ses revenus dont elle a déduit :
 - le précompte immobilier dû sur l'immeuble qu'elle oc-
cupe,
 - l'électricité et le gaz (chauffage),

- la prime d'assurance incendie,
 - la R.C. familiale,
 - l'assurance et la taxe voiture,
 - les cotisations de mutuelle,
 - et même la T.V. redevance;
- qu'elle explique, dans sa note, que son mari, M. JONET, a vendu son garage en 1991 et que le prix obtenu a été réinvesti dans l'achat d'immeubles; qu'elle ne justifie cependant par aucune pièce ni du prix obtenu ni de ce réinvestissement, mais prétend au contraire que la suspension demandée doit lui permettre de continuer à rembourser un prêt IPPA;

Considérant que, dans ces conditions, la requérante n'établit pas que la perte de revenus dont elle se prévaut, constitue "une privation de ressources vitales"; que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article unique.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des référés, le premier octobre 1900 nonante-sept par :

MM. ANDERSEN, président de chambre,
 LEROY, conseiller d'Etat,
 HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Chr. NOTEBAERT.

R. ANDERSEN.