CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 70.627 du 12 janvier 1998

A.51.442/XIII-20

En cause : **BEKAOUI** Abdelkader ben Hassan,
rue de Brabant 172-174
1030 Bruxelles,

contre :

la Commune de Schaerbeek,
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 mai 1993 par Abdelkader ben Hassan BEKAOUI qui demande l'annulation de l'arrêté du 18 février 1993 par lequel le bourgmestre de Schaerbeek interdit l'habitation de l'arrière-bâtiment sis 172-174 rue de Brabant;

Vu l'arrêt n° 42.864 du 10 mai 1993 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l’ordonnance du 9 décembre 1996 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure de la partie requérante;

Vu l’ordonnance du 30 juillet 1997, notifiée aux parties, fixant l’affaire à l’audience du 11 septembre 1997;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. ENGELS, avocat, comparaissant pour le requérant et Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, 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 cause se présentent comme suit :

1. Le requérant et son épouse ont acheté en 1988 un immeuble sis rue de Brabant 172-174, qui comporte un bâtiment à front de rue et un arrière-bâtiment. Celui-ci était à l’origine un immeuble à destination industrielle ou artisanale, et a été transformé, sans autorisation, en logements par le propriétaire précédent. L’affectation au logement lui a été conservée par le requérant.

2. A la suite de plaintes de locataires, l'architecte communal s'est rendu sur place le 11 février 1993, puis le 16 février, accompagné du commissaire de police.

3. Lors de sa première visite, il a fait les constatations suivantes :

" 1. L'installation de chauffage central existante a été supprimée; il n'y a pas de cheminée permettant un autre système de chauffage (charbon-mazout-gaz ou autres); de plus, l'immeuble complètement réalisé en béton armé sans aucune précaution d'isolation, d'où en cas de chauffage des locaux, une importante condensation détériore enduits, peintures, papiers peints, tapis du sol... et provoque d'importantes moisissures au mobilier des occupants, le tout étant sources de maladies.

2. Un ascenseur existe pour desservir les divers niveaux mais, vu son état précaire, n'est plus utilisé que sporadiquement.
Les aménagements pour les logements ont été réalisés il y a quelques années seulement et ne nécessitent pas d'autorisation particulière.
De plus, un arrière-bâtiment ne peut être occupé pour le logement. (R.G.B. art. 23, 2°)".

Le rapport établi à la suite de la seconde visite contient notamment les passages suivants :

" - Une humidité générale provenant de la condensation marque tous les murs extérieurs. Un chauffage efficace n'est plus possible vu la suppression du chauffage central existant depuis la construction du bâtiment (+/- 1935). De plus, les châssis de fer, du type industriel ne sont pas conçus pour ventiler les pièces destinées au logement, sont en plus en mauvais état et ne peuvent s'ouvrir correctement; l'ossature de béton armé favorisant les condensations, les locaux chauffés sont ainsi imbibés d'humidité qui se répand dans les meubles des occupants. Seuls les locaux vides, non chauffés et ventilés en permanence ne présentent pas d'humidité importante.

- Des 11 logements, seuls 5 sont occupés, il n'y a pas de cheminée destinée au chauffage.

(...)

- L'ascenseur existant est dans un état tel qu'il ne peut servir aux déplacements verticaux des occupants; de plus, il n'est pas conforme aux normes en la matière".

Ces deux rapports proposent au bourgmestre d'interdire l'occupation de ces logements. L'arrêté attaqué a été pris conformément à cette proposition. Il porte notamment le passage suivant :

" Considérant qu'en raison de l'insalubrité des lieux, l'arrière-bâtiment ne répond pas aux conditions nécessaires à l'habitation;

Considérant enfin que le Règlement Général de la Bâtisse interdit l'utilisation d'un arrière-bâtiment comme logement;

ARRETE :

Article premier.- L'arrière-bâtiment sis 172-174 rue de Brabant est interdit à l'habitation.

Article 2.- Un délai de 30 jours est accordé pour l'évacuation des locaux de l'arrière-bâtiment. Si les lieux sont encore habités après ce délai, les occupants seront expulsés par la police, au besoin par la force".

Cet arrêté a été signifié au requérant par exploit d'huissier de justice le 23 mars 1993. Une démarche auprès du bourgmestre, faite le 21 avril à l'intervention de l'avocat du requérant, n'a pas abouti;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'erreur de fait en ce que les faits constatés par les services communaux sont inexacts; qu'il relève qu'il existe un chauffage central et des moyens de ventilation, que la plupart des problèmes constatés sont le fait du mauvais usage de la part d'un locataire, qu'aucun danger d'épidémie n'existe et que, si besoin, quelques transformations pallieraient les défauts énoncés par la partie adverse; qu'en réplique, il se réfère à un rapport établi le 13 octobre 1987 par un géomètre-expert lors de l'achat de l'immeuble, et à un autre rapport établi le 11 mai 1993 par un expert judiciaire;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation quant à l'insalubrité des lieux à celle de la partie adverse; que seule peut être sanctionnée la décision de l'autorité ayant commis une erreur manifeste d'appréciation ou celle qui se fonde sur des faits inexacts;

Considérant que, en l'espèce, deux rapports établis par les services communaux, c'est-à-dire par l'architecte communal, accompagné la seconde fois d'un commissaire de police, contiennent des constatations qui ont raisonnablement permis à l'autorité compétente de considérer les lieux comme étant insalubres; que le requérant ne conteste pas l'authenticité des rapports; qu'il n'apporte pas la moindre preuve de ce qu'il allègue; que les factures de mazout et d'entretien de la chaudière datent pour la plus récente de mars 1991;

Considérant que ni le rapport du géomètre-expert, établi au demeurant en 1987 et soulignant déjà la nécessité de rénover l'arrière-bâtiment, ni le rapport de l'expert judiciaire ne viennent contredire ces constatations; que la première visite sur place de l'expert judiciaire en 1992 n'aurait pu relever des traces très visibles d'insalubrité dans l'appartement visité, les décors de l'appartement venant d'être refaits (papiers-peints, peintures); que, par contre, ce même rapport relève un taux d'humidité anormal dans les joints de ciment du carrelage de la cuisine et un champignon de moisissure subsistant sur la vitre de la fenêtre de la cuisine; que, quant à la deuxième visite, elle n'a porté que sur deux appartements occupés sur les onze que comporte l'arrière-bâtiment et sur un appartement vide en rénovation; que ces rapports ne remettent pas en cause la constatation faite par l'administration communale des mauvaises isolation et ventilation du bâtiment en raison de sa conception même; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l’incompétence du bourgmestre pour prendre un arrêté de police en matière de règlement sur la bâtisse; qu’il souligne qu’"en outre, l’application du règlement communal corrigé par le règlement d’agglomération du 21 mars 1975 permet dans certains cas l’occupation d’arrières d’immeubles, surtout lorsque l’occupation est ancienne comme c’est le cas";

Considérant que l’arrêté attaqué vise les articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, cette dernière disposition reprenant le contenu du décret des 16-24 août 1790 sur l’organisation judiciaire; qu’en application de ces dispositions, le bourgmestre est compétent pour déclarer inhabitable un immeuble insalubre;

Considérant que l’arrêté attaqué se réfère à la circonstance que l’arrière-bâtiment ne répond pas aux conditions nécessaires à l’habitation en raison de l’insalubrité des lieux; que, dès lors, le moyen n’est pas fondé;

Considérant que le requérant fait valoir, dans sa requête en annulation, que "son droit de propriété est gravement mis en danger", qu’"il est menacé d’une grave perte de revenus au risque de ne pouvoir faire lui-même face à ses engagements" et qu’"il s’expose à des ennuis juridiques avec ses locataires";

Considérant que, à les supposer constitutifs d’un moyen, ces arguments invoqueraient la violation de droits civils; que le Conseil d’Etat est incompétent pour en connaître;

Considérant que, en réplique, le requérant prend deux nouveaux moyens en ce que, d’une part, la décision attaquée aurait été prise sans que le rapport sur lequel elle est fondée lui ait été communiqué et sans qu’il ait

pu faire valoir ses remarques, et en ce que, d'autre part, la décision serait déraisonnable en ne considérant pas l'immeuble comme améliorable;

Considérant que, s'il est exact que le requérant n'a pu avoir connaissance des rapports sur lesquels le bourgmestre s'est fondé pour prendre l'acte attaqué que par la consultation du dossier administratif, il n'en reste pas moins que, en ce qui concerne l'absence d'invitation à faire valoir ses observations quant à la mesure envisagée, le requérant invoque un moyen qui tenant à une éventuelle violation non des droits de défense mais seulement du principe "audi alteram partem" aurait pu et donc dû être invoqué dans la requête en annulation;

Considérant que le moyen pris du caractère déraisonnable de la mesure attaquée n'est pas d'ordre public; que ce moyen aurait pu et donc dû être contenu dans la requête en annulation;

Considérant que les deux moyens présentés en réplique sont tardifs et, partant, irrecevables,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le douze janvier 1900 nonante-huit par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
LEROY, conseiller d’Etat,
QUERTAINMONT, conseiller d’Etat,
M^me^ MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.