

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 80.287 du 18 mai 1999

A.60.157/XIII-858

En cause : **la Société anonyme ASSUBEL-VIE,**
 ayant élu domicile chez
 Me Michel MAHIEU, avocat,
 avenue Louise 523
 1050 Bruxelles,

 contre :

 la Ville de Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 octobre 1994 par la société anonyme ASSUBEL-VIE qui demande l'annulation de l'arrêté du 1^{er} août 1994 du bourgmestre de la ville de Bruxelles imposant des mesures d'assainissement qui sont destinées à rendre habitable l'immeuble sis rue de Laeken, 59;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 28 octobre 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 9 mars 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 avril 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. MAHIEU, avocat, comparaissant pour la requérante et Me D. CAUWELIER, loco Me W. MULS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 du recours sont les suivants :

1. La requérante, dont le siège social est établi 35 rue de Laeken à Bruxelles, est propriétaire d'un immeuble situé dans la même rue au numéro 59.

2. Le 6 juillet 1994, F. DEKOSTER, agent de l'administration communale de Bruxelles, remplit, au sujet de cet immeuble, un formulaire intitulé "Immeubles abandonnés - Texte-type pour arrêté du Bourgmestre à adapter selon les circonstances de lieu"; il est ainsi constaté que l'immeuble "est vide depuis longtemps", qu'il "présente les caractéristiques d'un immeuble abandonné, dépourvu notamment (d')eau potable (et de) chauffage", qu'il est "insalubre améliorable" et qu'il "n'est pas habitable dans son état actuel"; l'auteur de ces mentions propose "d'entamer la procédure d'acquisition".

3. Le 1^{er} août 1994, le bourgmestre de la ville de Bruxelles déclare l'immeuble inhabitable et impose au propriétaire de prendre des mesures d'assainissement.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Le Bourgmestre,

Vu l'article 135 de l'arrêté royal du 24 juin 1988 (nouvelle loi communale) ratifié par la loi du 26 mai 1989;

Vu le règlement général de police du 11 mai 1981;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés;

Considérant que l'immeuble situé rue de Laeken, 59 est vide depuis longtemps;

Considérant que cet immeuble présente les caractéristiques d'un immeuble abandonné dépourvu, notamment, d'eau potable et de chauffage; qu'il est insalubre mais améliorable;

Considérant, dès lors, que cet immeuble n'est pas habitable dans son état actuel;

Considérant que cette situation constitue une menace pour la salubrité publique;

ARRETE :

Art. 1 : Des mesures d'assainissement doivent être prises (ou des réparations propres à rétablir la salubrité publique doivent être effectuées) de manière à remédier à la situation décrite ci-dessus et à rendre habitable l'immeuble sis rue de Laeken, 59;

Art. 2 : Ces travaux doivent être entamés dans un délai de 6 mois prenant cours à la date de la notification du présent arrêté et achevés dans un délai de 18 mois prenant cours à la même date, faute de quoi les mesures prévues par l'arrêté susdit du 19 juillet 1990 seront mises en oeuvre, en particulier l'acquisition du bien concerné, au besoin par la voie de l'expropriation judiciaire".

L'arrêté du 1^{er} août 1994 a été notifié le 10 août 1994.

4. Le 7 septembre 1994, la S.A. ASSUBEL-VIE introduit une réclamation auprès de l'autorité de tutelle à l'encontre de l'arrêté du 1^{er} août 1994.

5. Après l'introduction de la requête en annulation contre l'arrêté du 1^{er} août 1994, les services de l'urbanisme de la ville de Bruxelles rédigent un "rapport de visite du 20 octobre 1994" dans lequel ils confirment le rapport du 6 juillet 1994.

6. Le 6 janvier 1995, le service de la tutelle du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale écrit à la S.A. ASSUBEL-VIE qu'aucune mesure de tutelle n'a été prise à l'encontre de l'arrêté du 1^{er} août 1994.

7. La S.A. ASSUBEL-VIE a donné l'immeuble litigieux en location, à titre précaire, avec effet au 1^{er} mars 1995, à l'A.S.B.L. VEEWEYDE, laquelle déclare avoir pris connaissance de l'arrêté du 1^{er} août 1994 et s'engage à réaliser une partie des travaux d'assainissement;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation du principe général de droit imposant le respect du droit de la défense et du principe général de droit imposant une bonne administration"; qu'elle expose "que l'acte attaqué n'a été précédé d'aucune visite de l'immeuble concerné, ni de l'audition préalable du propriétaire de l'immeuble, alors que, selon une jurisprudence constante, lorsqu'une autorité administrative entend prendre une mesure grave à l'égard d'un administré, elle doit en principe permettre à celui-ci d'exposer en quoi cette mesure ne lui paraît pas se justifier"; qu'elle en déduit que "méconnaît les exigences d'une bonne administration et doit être annulée la décision du bourgmestre qui déclare un immeuble inhabitable, sans que l'administration ait cherché à entendre le propriétaire, et alors qu'il n'y avait pas lieu de parer à un danger imminent";

Considérant que la partie adverse répond qu'en l'absence d'un texte qui l'imposerait, la procédure contradictoire ne s'impose que lorsqu'elle est susceptible de faire changer la décision mise en cause; qu'elle soutient qu'en l'espèce, l'état d'abandon et de vétusté de l'immeuble ainsi que l'absence d'eau et de chauffage étaient tellement évidents que le bien ne pouvait qu'être déclaré inhabitable et insalubre et que, par conséquent, l'audition du propriétaire ne pouvait être d'aucune utilité en vue de la prise de décision;

Considérant que la requérante réplique qu'il ne peut être fait exception à la règle imposant l'audition du propriétaire que "dans les cas d'urgence ou dans les cas où il apparaîtrait avec certitude que l'audition de l'intéressé ne serait pas de nature à éclairer davantage les constatations de fait que l'administration a pu effectuer elle-même"; qu'elle constate que la partie adverse ne conteste pas l'absence d'audition et qu'aucune urgence spécifique, liée à la sécurité publique, n'empêchait cette audition; qu'elle souligne qu'il ne résulte ni du rapport du 6 juillet 1994, ni d'aucun autre élément de la cause, que ses observations auraient été vaines et que si tel était le cas, la preuve en incomberait à la partie adverse; qu'elle ajoute que le rapport établi unilatéralement le 20 octobre 1994, après l'acte attaqué et après la requête en annulation, n'est pas de nature à purger cet acte de ses vices, mais témoigne au contraire d'une persistance dans le manquement dénoncé;

Considérant que les exigences d'une bonne administration imposent au bourgmestre agissant en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale de préparer soigneusement l'arrêté par lequel il déclare un immeuble inhabitable; que cette préparation soigneuse, tout comme la gravité de la mesure, implique que le propriétaire soit au préalable mis en mesure de faire valoir ses observations sur les éléments de fait retenus, sauf lorsque

l'immeuble est manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que l'arrêté attaqué a été pris sans que la requérante, propriétaire de l'immeuble, ait au préalable été mise en mesure de faire valoir ses observations quant à l'insalubrité alléguée, aux travaux à effectuer et à la procédure d'acquisition envisagée; que ni l'acte attaqué, ni le dossier administratif ne révèlent d'éléments dont il résulterait que l'immeuble, dans son état, aurait constitué un danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et que l'urgence aurait ainsi empêché la consultation préalable du propriétaire; que cette consultation était parfaitement possible pendant les trois semaines qui se sont écoulées entre le rapport qui a servi de base à l'arrêté attaqué et cet arrêté lui-même; que la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que l'état d'abandon de l'immeuble était tellement évident qu'une audition préalable du propriétaire eût été inutile; que cette "évidence" est démentie par le caractère laconique du rapport du 6 juillet 1994 et par la circonstance que ce rapport même considère l'immeuble comme améliorable; qu'au demeurant et sauf les cas d'urgence avérée, il n'appartient pas à l'autorité de préjuger de l'utilité des explications qui pourraient lui être données; que le rapport complémentaire établi unilatéralement le 20 octobre 1994 n'est pas de nature à étayer la thèse de la partie adverse, puisqu'il est postérieur à l'acte attaqué; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne seraient pas de nature à entraîner une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 1^{er} août 1994 du bourgmestre de la ville de Bruxelles imposant des mesures d'assainissement qui sont destinées à rendre habitable l'immeuble sis rue de Laeken, 59.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit mai 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.