

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.382 du 23 septembre 1999

A.86.611/XIII-1314

En cause : **JADOUL** Zoé,
ayant élu domicile chez
Me Georges-Henri BEAUTHIER, avocat,
rue Berckmans 89
1060 Bruxelles,

contre :

1. **le Bourgmestre de la Ville
de Wavre,**

2. **la Ville de Wavre,**

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Renaud de BRIEY et
Alexis della FAILLE, avocats,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 8 septembre 1999 par Zoé JADOUL, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté pris par le bourgmestre de la ville de Wavre le 26 août 1999 et qui déclare inhabitable le logement occupé par la requérante dans les locaux de l'ancienne gare de Profondsart, rue Léon Deladrière, 21 à 1300 Wavre, dont le propriétaire est la Société nationale des chemins de fer belges, et donne ordre aux habitants du logement précité de l'évacuer dans un délai de trente jours à dater de la notification de

l'arrêté sous peine d'expulsion forcée et en interdisant l'occupation à titre d'habitation;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 1999, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 20 septembre 1999 à 9.30 heures, date à laquelle l'affaire a été mise en continuation pour avis à l'audience du 21 septembre 1999 à 15 heures;

Vu le dossier administratif;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me A. della FAILLE, loco Me R. de BRIEY, 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 utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

La requérante occupe l'ancienne gare de Profondsart en vertu d'une convention - dont seul un exemplaire non signé est versé au dossier - conclue avec la Société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.), propriétaire de l'immeuble.

Le 28 juin 1999, le service urbanisme de la ville de Wavre a effectué une visite des lieux aux fins d'établir une enquête de salubrité. Le même jour, était adressée à la requérante une lettre par laquelle il était porté

à sa connaissance que le logement qu'elle occupe «est à considérer comme insalubre, inhabitable du fait qu'il contrevient aux dispositions du Code wallon du logement». Ce document indiquait la liste des facteurs d'insalubrité, à savoir :

- « - non-respect des critères minimaux de salubrité en matière d'étanchéité :
 - infiltrations diverses résultant de défauts d'étanchéité de la toiture, des murs et des menuiseries extérieures;
 - humidité ascensionnelle dans les murs;
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés aux installations électriques, qui présentent un caractère manifestement dangereux (alimentations électriques non fixes, boîtes de dérivations ouvertes, raccords électriques douteux, absence de différentiel électrique);
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés à l'équipement sanitaire : le W.-C. intérieur donne directement sur une pièce de séjour, sans porte;
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés à la circulation des escaliers : la rampe entre le 1^{er} et le 2^e étage est partiellement cassée, plusieurs fuseaux sont manquants».

Le bourgmestre déclarait le logement insalubre et inhabitable jusqu'à remise en état de conformité aux critères minimaux de salubrité, et ordonnait l'évacuation de l'immeuble dans les trente jours, sauf amélioration substantielle et durable de la situation.

La même lettre était adressée à la S.N.C.B.

La requérante a effectué des travaux de mise en état de l'installation électrique, et son avocat a fait savoir le 9 août 1999 à l'administration communale qu'elle avait pris les mesures ordonnées par le bourgmestre. Un document établi par la firme A.I.B.-VINCOTTE était joint à ce courrier, établissant que l'installation électrique est conforme aux prescriptions en vigueur et que, par

conséquent, elle peut être mise sous tension. L'avocat ajoutait ce qui suit :

« (...) vous conviendrez que la susdite ordonnance ne pourrait trouver exécution sans qu'au préalable la réalité de la mise en conformité des lieux n'ait été constatée».

Le même jour, la requérante a adressé au bourgmestre de Wavre une lettre portant notamment le passage suivant :

« Comme l'immeuble fut sans locataire durant trois ans, j'ai dû effectuer quelques réparations dès mon arrivée en octobre 1998. Les travaux n'ont pu être terminés (ralentis par l'hiver et les congés du bâtiment), ce qui explique les points relevés par le service de l'urbanisme. Parmi ces points, le plus urgent, le problème de l'électricité, vient d'être certifié conforme par A.I.B.-VINCOTTE. Bien entendu, je compte continuer mes démarches en ce sens, très attachée à cet endroit que je me suis donné pour but de faire revivre».

La requérante a fait dresser le 12 août 1999, par l'architecte SIMON, un rapport sur les facteurs d'insalubrité énumérés par la partie adverse, en conclusion duquel l'architecte considérait que les lieux ne présentaient aucun problème important d'insalubrité et que de simples petits travaux d'entretien étaient suffisants pour rendre l'ancienne gare de Profondsart habitable. Ce rapport n'a toutefois pas été communiqué à la partie adverse.

Le 18 août 1999, le bourgmestre a adressé à la requérante une lettre portant notamment ce qui suit :

« Il a été constaté par nos services de police que vous n'aviez pas évacué l'immeuble sous rubrique dans le délai imparti de trente jours, comme ordonné le 28 juin dernier.

Nous portons à votre connaissance qu'une nouvelle visite de contrôle se tiendra le mardi 24 août 1999 à 9 heures en vue de constater la persistance ou non de la situation d'insalubrité constatée par nos services».

Cette lettre rappelait les facteurs d'insalubrité relevés précédemment. Il semble que ce courrier ait été

posté tardivement et ne soit arrivé à la requérante que le 24 août 1999, à peu près au moment fixé pour la nouvelle visite.

Par courrier du 26 août 1999, le bourgmestre a écrit à la requérante en ces termes :

« Faisant suite à la visite de contrôle effectuée ce 24 août 1999 par nos services en votre présence, il a été constaté que certains des facteurs d'insalubrité déjà relevés le 28 juin dernier subsistent, de même que l'occupation des lieux.

Nous avons en conséquence pris un arrêté de police administrative que vous trouverez en annexe».

Cet arrêté, qui est l'acte critiqué, est rédigé comme suit :

« Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2, et 135, par. 2.

Vu le Code wallon du logement, décret gouvernemental du 29 octobre 1998, et ses arrêtés d'exécution du 11 février 1999.

Vu notre ordonnance prise le 28 juin 1999, constatant la situation d'insalubrité du logement occupé par Mademoiselle JADOUL Zoé dans les locaux de l'ancienne gare de Profondsart, rue Léon Deladrière, 21 à 1300 Wavre, et ordonnant son évacuation endéans les 30 jours, sauf amélioration substantielle et durable de la situation, ordonnance adressée par courrier recommandé avec accusé de réception à l'intéressée, ainsi qu'au propriétaire des lieux, à savoir la Société nationale des chemins de fer belges.

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées dans l'ordonnance dont il est question à l'alinéa qui précède, que le logement désigné au même alinéa doit être considéré comme insalubre inhabitable, du fait de sa non-conformité aux prescriptions du Code wallon du logement (décret gouvernemental du 29 octobre 1998) et de ses arrêtés d'exécution du 11 février 1999.

Considérant que, en vue de mettre fin à l'inhabitabilité du logement désigné au pénultième alinéa qui précède, il convenait que des travaux d'assainissement visant à rectifier les facteurs d'insalubrité ci-après soient effectués :

- infiltrations diverses résultant de défauts d'étanchéité de la toiture, des murs et des menuiseries extérieures;
- humidité ascensionnelle dans les murs;
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés aux installations électriques, qui présentent un caractère manifestement dangereux (alimentations électriques non fixes, boîtes de dérivations ouvertes, raccords électriques douteux, absence de différentiel électrique);
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés à l'équipement sanitaire : le W.-C. intérieur donne directement sur une pièce de séjour, sans porte;
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés à la circulation des escaliers : la rampe entre le 1^{er} étage et le 2^e étage est partiellement cassée, plusieurs fuseaux sont manquants.

Considérant que l'intéressée a adressé le 27 juillet 1999 à la ville de Wavre la copie d'un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique effectué par la société A.I.B.-VINCOTTE, daté du 16/07/1999, stipulant que l'installation est conforme et qu'elle peut être mise sous tension.

Considérant le courrier adressé à la ville de Wavre par Maître Robert HUPIN, avocat de l'intéressée, daté du 09 août 1999, dans lequel il est précisé que l'installation électrique a été agréée, mais dans lequel il n'est aucunement fait mention des autres facteurs d'insalubrité, ni des mesures qui auraient été prises en vue d'y remédier, et dans lequel Maître HUPIN estime enfin que «l'ordonnance du 28/06/1999 ne pourrait trouver d'exécution sans qu'au préalable la réalité de la mise en conformité des lieux n'ait été constatée», ce qui est juste.

Considérant la visite de contrôle des lieux effectuée, en conséquence, ce 24 août 1999 par les services communaux de l'urbanisme, qui ont en charge le contrôle du respect des normes de salubrité des logements, en présence d'un officier de police judiciaire de la ville de Wavre, avec l'accord formel de Mademoiselle JADOUL Zoé, celle-ci ayant été avertie de la visite de contrôle par courrier recommandé, et autorisant formellement l'accès des lieux aux services communaux, après réflexion et après en avoir débattu par téléphone avec son avocat, suivant ses dires.

Considérant que lors de cette visite du 24 août 1999, il a été constaté que les facteurs d'insalubrité suivants persistent :

- infiltrations diverses résultant de défauts d'étanchéité de la toiture et des murs : les descentes d'eaux de pluie débordent sur les façades, les corniches sont percées, le mur pignon gauche n'est pas étanche et des niveaux d'humidité élevés et anormaux ont été mesurés au moyen d'un appareil de mesure ad hoc en divers endroits du logement;
- humidité ascensionnelle dans les murs : elle a été dûment constatée et mesurée également au moyen d'un appareil de mesure, en divers endroits du logement;
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés à l'équipement sanitaire : le W.-C. intérieur donne directement sur une pièce de séjour, sans porte : une porte battante va-et-vient a été placée, elle mesure +/60 cm de haut et est placée à hauteur de torse, ce qui ne constitue pas une séparation suffisante répondant au critère de cloisonnement jusqu'au plafond demandé par la réglementation en vigueur;
- non-respect des critères minimaux de salubrité liés à la circulation des escaliers : la rampe entre le 1^{er} étage et le 2^e étage a été sommairement réparée, un fuseau reste manquant, les nouveaux fuseaux placés ne tiennent pas.

Considérant que des délais suffisants ont été accordés à Mademoiselle JADOUL Zoé, locataire des lieux, et à la Société nationale des chemins de fer belges.

Considérant qu'il apparaît à présent qu'il subsiste malgré tout ce qui précède une persistance dans le non-respect des normes minimales de salubrité, telles que définies dans la législation en vigueur.

Arrête :

Article 1^{er}. Le logement occupé par Mademoiselle JADOUL Zoé, dans les locaux de l'ancienne gare de Profondsart, rue Léon Deladrière, 21 à 1300 Wavre, dont le propriétaire est la Société nationale des chemins de fer belges, est déclaré inhabitable.

Article 2. Ordre est donné aux habitants du logement désigné à l'article 1^{er}, de l'évacuer dans un délai de 30 jours, prenant cours à la date de la notification du présent arrêté.

Article 3. Une fois expiré le délai fixé à l'article 2 :

- le logement désigné à l'article 1^{er} ne pourra plus être occupé à titre d'habitation;
- et quiconque l'occupera à ce titre sera expulsé».

Des négociations ultérieures entre les avocats de la requérante et la ville de Wavre n'ont pas abouti;

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la demande de suspension, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contradiction dans les causes ou les motifs et du principe général de droit aux termes duquel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles qui le justifient et qui soient conformes à la réalité, à la légalité et à l'intérêt général, ainsi que de la violation des articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale et de l'erreur manifeste d'appréciation, notamment en ce que l'acte critiqué se fonde sur des constats qui auraient été établis par la commune, sans que ceux-ci aient été communiqués ou joints à l'acte critiqué;

Considérant que la requérante prend un moyen, le troisième de la demande de suspension, de la violation de l'article 1^{er}, 15^o, du Code wallon du logement, institué par le décret régional wallon du 29 octobre 1998 ainsi que de la violation de la loi précitée du 29 juillet 1991, en ce que l'acte critiqué déclare le logement de la requérante inhabitable, alors que l'article 1^{er}, 15^o, du Code précité prescrit que ne peut être considéré comme logement inhabitable que «le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé et la sécurité de ses habitants», et en ce que l'acte critiqué déclare le logement de la requérante inhabitable sans préciser le ou les critères réglementaires d'insalubrité qui permettraient à son auteur d'arriver à pareille conclusion, et sans établir que l'occupation des lieux litigieux mettrait en péril la santé ou la sécurité des habitants;

Considérant que la requérante prend un moyen, le quatrième de la demande de suspension, de l'excès ou du détournement de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe de l'administration raisonnable et de celui de l'absence de proportionnalité entre les faits et la mesure prise et de l'article 1^{er} du Code wallon du logement, en ce que l'acte critiqué déclare la totalité de l'immeuble litigieux inhabitable et en ordonne l'évacuation dans un délai de trente jours, alors qu'aucun élément ne justifie cette mesure au regard des éléments de fait à la disposition de l'autorité administrative, quand bien même les éléments techniques évoqués par la partie adverse seraient établis, alors que rien ne justifie la mesure grave précitée et dans un délai aussi bref;

Considérant, sur les trois moyens réunis, que l'article 5 du Code wallon du logement habilite certains agents à rechercher et constater la violation des dispositions du Code, et porte qu'«ils établissent un rapport d'enquête», lequel est, «dans les cas fixés par le Gouvernement», notifié notamment à l'occupant en application de l'article 6, et sur lequel le bourgmestre statue en vertu de l'article 7; que ces formalités ont pour objet d'établir la matérialité des sources d'insalubrité, et de permettre notamment à l'occupant de les discuter; qu'il s'agit de formes prescrites dans l'intérêt des administrés, et qui revêtent de ce fait un caractère substantiel; que pour que le Conseil d'Etat puisse apprécier la régularité de l'arrêté pris au terme de la procédure, il est indispensable que le rapport sur le vu duquel le bourgmestre s'est prononcé soit versé au dossier;

Considérant que le rapport en question n'est pas produit et qu'il semble même qu'il n'ait pas été rédigé; qu'il s'ensuit qu'une formalité substantielle n'a pas été respectée, et que la matérialité des causes d'insalubrité sur lesquelles se fonde l'acte litigieux ne peut de ce

fait pas être considérée comme établie (deuxième moyen); qu'il n'est à plus forte raison pas établi que l'immeuble en cause puisse être qualifié de «logement inhabitable» au sens de l'article 1^{er}, 15^o, du Code (troisième moyen); qu'il s'ensuit également qu'aucun rapport de proportionnalité objectif n'apparaît entre la situation de l'immeuble, dont on ne peut considérer qu'il corresponde à ce que la partie adverse prétend avoir constaté et la mesure d'expulsion à bref délai ordonnée par l'acte critiqué (quatrième moyen); que les moyens sont sérieux;

Considérant que la requérante soutient que l'acte critiqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle fait valoir qu'elle est locataire de l'immeuble litigieux et y a établi sa résidence principale, de sorte que l'exécution immédiate de l'acte critiqué risque de la priver du droit d'habiter son logement durant le temps de la procédure en annulation; qu'elle ajoute qu'elle dispose de faibles ressources, alors que le loyer qu'elle paie actuellement pour son logement est modeste et qu'il est impossible pour elle d'imaginer retrouver un logement avec un loyer aussi réduit en manière telle qu'en cas d'exécution immédiate de l'acte critiqué, elle risque de se retrouver à la rue, la partie adverse n'ayant même prévu aucune mesure de relogement;

Considérant que l'obligation d'évacuer l'immeuble en cause et l'obligation de trouver à se reloger dans les circonstances décrites par la requérante apparaît comme un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte critiqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté pris par le bourgmestre de la ville de Wavre le 26 août 1999 et qui déclare inhabitable le logement occupé par Zoé JADOUL dans les locaux de l'ancienne gare de Profondsart, rue Léon Deladrière, 21 à 1300 Wavre, dont le propriétaire est la Société nationale des chemins de fer belges, et donne ordre aux habitants du logement précité de l'évacuer dans un délai de trente jours à dater de la notification de l'arrêté sous peine d'expulsion forcée et en interdisant l'occupation à titre d'habitation.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-trois septembre 1900 nonante-neuf par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.