CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 54.001 du 22 juin 1995

A.63.232/III-20.728

En cause : **SCHOLL** Joëlle,

ayant élu domicile chez
Me Thomas DESCAMPS, avocat,
avenue de Mérode 8
1330 Rixensart,

contre :

1. **le Bourgmestre de la Commune de Villers-la-Ville**,
2. **la Commune de Villers-la-Ville**,

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1060 Bruxelles,

3. **la Région wallonne,** représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA III^{e} CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 avril 1995 par Joëlle SCHOLL qui demande l'annulation de l'arrêté du 6 mars 1995 du bourgmestre de la commune de Villers-la-Ville qui déclare inhabitable l'immeuble sis rue de la Station 26, et en ordonne la démolition;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande la suspension de l'exécution de l'arrêté attaqué;

Vu les notes d'observations;

Vu le rapport de M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu l'article 94, deuxième alinéa, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 juin 1994, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt des rapports et convoquant celles-ci à comparaître le 21 juin 1995;

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

Entendu, en leurs observations, Me BOURTEMBOURG, loco Me DESCAMPS, avocat, comparaissant pour la requérante, Me LEVERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me CORNET, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse;

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

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la requérante a acquis l'immeuble litigieux le 10 juillet 1992; que, le 25 juin 1992, la division du logement de la Direction générale de l'aménagement du territoire et du logement de la Région wallonne a fait savoir au bourgmestre de Villers-la-Ville qu'après

l’enquête de salubrité à laquelle il avait été procédé, cette habitation était inhabitable dans son état actuel mais était "insalubre améliorable"; que, le 28 octobre 1992, la même division du logement a déclaré complète et recevable la demande de prime à la réhabilitation introduite par la requérante et l’a autorisée à entamer les travaux prévus pour un montant de 910.000 francs et portant sur la toiture, les menuiseries extérieures et le remplacement complet de l’installation électrique; qu’il ressort d’un rapport établi le 25 janvier 1995 à l’intention du centre public d’aide sociale de Villers-la-Ville qu’à ce moment d’importants travaux de rénovation étaient en cours, et que la requérante et ses enfants vivaient dans des conditions peu confortables mais pas malsaines - pas d’humidité, de moisissures, de courants d’air -; qu’à la demande du même centre public d’aide sociale, le bureau d’étude Matriche a rédigé le 1er février 1995 un rapport formulant diverses remarques, ajoutant ce qui suit :

" Ces remarques sont importantes mais ne présentent aucun caractère d’urgence. Nous n’avons pas décelé de problèmes apparents de nature à compromettre, à court terme, la stabilité d’éléments constructifs";

que, le 28 février 1995, la division du logement de la Direction générale de l’aménagement du territoire et du logement de la Région wallonne a adressé un second rapport au bourgmestre de Villers-la-Ville qualifiant cette fois l’immeuble litigieux d’ "habitation insalubre non améliorable", en raison "de toutes les dégradations qui se sont produites au fil du temps, et ce malgré le fait que certains travaux aient effectivement été entamés"; que ce rapport porte notamment ce qui suit :

" En fait, la Division du Logement estime cet immeuble non améliorable principalement eu égard au coût exorbitant que nécessiterait son assainissement total; il s’agirait, en effet, d’un coût supérieur à celui d’une opération démolition/reconstruction.

(...) si l’intéressée veut continuer à occuper son bien, elle peut solliciter la prime à la restructuration (...).

En ce qui vous concerne, il m’incombe (...) d’attirer votre attention sur la gravité de la situation et sur

la nécessité d'empêcher que l'habitation qui nous préoccupe soit encore occupée dans les mêmes conditions.

C'est pourquoi je vous invite à faire visiter l'immeuble par vos services afin d'examiner l'opportunité de prendre à son encontre un arrêté d'insalubrité";

que les conclusions de ce rapport ont été communiquées le même jour à la requérante, en précisant que si elle souhaitait encore habiter son bien après l'avoir transformé de façon fondamentale, elle pourrait solliciter une prime à la restructuration;

Considérant que, le 6 mars 1995, le bourgmestre de Villers-la-Ville a pris l'arrêté attaqué qui est ainsi libellé :

" Le bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2, et 115, par. 2;

Vu le rapport d'enquête du 28 février 1995, réf. 22/JB/MD/5010 établi par le délégué du ministère de la Région wallonne - division du logement - cellule de la police des habitations insalubres après qu'il ait visité le logement sis rue de la Station n° 26, section de Tilly dont la propriétaire est Madame SCHOLL Joëlle;

Vu le rapport établi le 1er février 1995 par le Bureau d'étude Matriche spécialisé en matière de stabilité des bâtiments après visite de l'immeuble;

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par les rapports dont il est question à l'alinéa qui précède que le logement désigné au même alinéa doit impérativement être considéré comme étant insalubre non améliorable et de surcroît menaçant ruines;

Considérant que le péril est imminent;

ARRETE :

Article 1er : Le logement sis rue de la Station n° 26, section de Tilly, cadastré section C n° 242 k3 et 242 h3 dont la propriétaire est Madame SCHOLL Joëlle est déclaré inhabitable.

Article 2 : A dater de ce jour, le logement désigné à l'article 1er devra être vide de tout occupant.

Article 3 : A partir de la date fixée à l’article 2, quiconque habitera le logement désigné à l’article 1er sera expulsé.

Article 4 : La bâtiment désigné à l’article 1er sera complètement démoli.

Article 5 : La démolition prescrite à l’article 4 devra être effectuée avant le 15 avril 1995.

Article 6 : Si la démolition n’est pas effectuée dans le délai prévu, elle aura lieu d’office et aux frais du propriétaire délinquant.

Le recouvrement de ces frais sera poursuivi par toutes voies légales.

Article 7 : La police communale est chargée de surveiller la bonne exécution du présent arrêté.

Article 8 : La présente décision sera notifiée, sans retard, au propriétaire du bâtiment contre récépissé";

Considérant que la requérante prend notamment un moyen, le quatrième de la requête, de la violation du principe du respect des droits de la défense et du principe de bonne administration, "en ce que l’acte attaqué ordonne une mesure extrême et compromettant immédiatement le droit de propriété de la requérante, à savoir la démolition de l’immeuble litigieux sans que, au préalable, la propriétaire ait été entendue, alors qu’aucun élément objectif n’établit qu’il y avait urgence et péril en la demeure, ce qui aurait pu justifier que le caractère contradictoire de la procédure n’ait pas été respecté";

Considérant que les deux premières parties adverses justifient l’absence d’audition préalable de la requérante par l’urgence des mesures à prendre, laquelle serait attestée par les deux rapports visés au préambule de l’arrêté attaqué; qu’elles soulignent que cette urgence n’est pas démentie par les faits puisque ledit arrêté a été pris six jours après la notification du dernier rapport de la troisième partie adverse et que l’évacuation de l’immeuble a été ordonnée avec effet immédiat; qu’elles ajoutent, quant à la démolition de l’immeuble litigieux,

que le bourgmestre de Villers-la-Ville disposait d'éléments suffisants pour conclure à l'existence d'un péril imminent, non seulement pour les habitants de l'immeuble mais également des passants, et se réfèrent à une lettre du 25 novembre 1991 adressée aux personnes qui, à l'époque, étaient propriétaires de l'immeuble;

Considérant que la troisième partie adverse fait observer que la requérante a acquis l'immeuble en connaissant l'état de vétusté et de délabrement dans lequel celui-ci se trouvait et que l'intéressée n'a jamais contesté l'insalubrité de l'immeuble ni sollicité une audition; qu'elle soutient que l'arrêté attaqué a été pris en raison de l'existence d'éléments objectifs, constatés de manière concordante, directement et par différents fonctionnaires relevant de plusieurs autorités administratives; qu'elle en conclut que le bourgmestre ne pouvait pas être mieux informé, quant à la réalité de ces éléments, par l'audition de la requérante; qu'elle ajoute que l'intéressée a été informée, le 28 février 1995, de l'éventualité que soit pris un arrêté d'insalubrité, et qu'ainsi elle a été en mesure de présenter ses observations et de faire valoir son point de vue;

Considérant que l'arrêté attaqué n'énonce pas les considérations de fait qui le justifient, mais se réfère aux rapports des 1er et 28 février 1995; que ceux-ci ne sont nullement concordants puisque le premier dresse une liste de réparations jugées importantes mais non urgentes tandis que le second conclut au caractère non améliorable du logement insalubre; qu'aucun de ces rapports n'énonce de cause dûment établie d'insalubrité, seule une suspicion de mérule étant relevée; que la première partie adverse pouvait d'autant moins s'estimer suffisamment informée au vu des rapports précités que le premier d'entre eux estimait que la stabilité de l'immeuble n'était pas compromise et que le second l'invitait à faire visiter l'immeuble par ses propres services afin d'envisager l'opportunité de

prendre un arrêté d'insalubrité; qu'il n'a nullement été procédé à cette investigation; qu'en outre, l'imminence du péril que présentait l'immeuble litigieux n'est nullement établie; qu'il n'est pas sérieux de se référer à cet égard à une lettre du 25 novembre 1991, qui, au surplus, n'évoquait nullement l'éventualité d'une démolition mais seulement la mise en oeuvre d'un permis de transformation; que, dans les circonstances de la cause, l'audition de la requérante était non seulement possible mais s'avérait indispensable pour que la première partie adverse puisse se prononcer en connaissance de cause; que le moyen est manifestement fondé; que l'annulation de l'arrêté attaqué rend sans objet la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du 6 mars 1995 du bourgmestre de la commune de Villers-la-Ville qui déclare inhabitable l'immeuble sis rue de la Station 26, et en ordonne la démolition.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer en ce qui concerne la demande de suspension.

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-deux juin 1900 nonante-cinq par :

M. GEUS, conseiller d’Etat, président f.f.,
M^{me} HONDERMARCQ, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Cl. HONDERMARCQ. J.-Cl. GEUS.