

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 78.446 du 28 janvier 1999

A.81.158/XIII-895

En cause : **la Société anonyme COMPAGNIE
D'ENTREPRISES CFE,**

avenue Hermann Debroux 40-42
1160 Bruxelles,

contre :

**1. le Bourgmestre de la Commune
de Schaerbeek,**

2. la Commune de Schaerbeek,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 novembre 1998 par la société anonyme COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 septembre 1998 du bourgmestre de la commune de Schaerbeek déclarant inhabitables les immeubles sis rue Royale 271 et 273;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 6 janvier 1999 fixant l'affaire à l'audience du 21 janvier 1999 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la requérante et Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. La société anonyme COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE est propriétaire de deux immeubles situés à Schaerbeek, rue Royale 271 et 273, qu'elle a acquis le 1^{er} mars 1991 alors qu'ils étaient à l'état d'abandon.

Le terrain est rangé en zone mixte d'habitation et d'entreprise au plan de secteur et il est classé en périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise ainsi qu'en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement par le plan régional de développement.

2. En juillet 1995, la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE introduit auprès de l'administration communale de Schaerbeek une première demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire à cet endroit un immeuble de logements pour étudiants avec zone commerciale au rez-de-chaussée. Ce projet implique la démolition des immeubles sis rue Royale, 271 et 273 et la construction à la place de ceux-ci ainsi que sur le terrain situé au coin de la rue de Beughem et de la rue Royale, d'un bâtiment de six niveaux abritant des commerces ainsi que des studios destinés à des étudiants.

La demanderesse de permis renonce à son projet en novembre 1995.

3. Le 2 février 1996, l'échevin de l'urbanisme, constatant que plusieurs fenêtres de l'immeuble sont ouvertes ou brisées, donne un délai de quinze jours à la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE pour démonter les panneaux placés sur la façade et pour fermer les fenêtres.

4. Le 14 février 1996, la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE répond qu'elle a pris toutes les dispositions nécessaires afin de placer des panneaux devant les baies vitrées afin d'éviter qu'elles soient ouvertes ou brisées à l'avenir et pour qu'on ne puisse pas s'introduire dans ses immeubles. Elle précise que les travaux seront terminés pour la fin du mois.

5. Le 30 mai 1997, la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE introduit une seconde demande de permis d'urbanisme ayant trait au même bien immobilier et toujours en vue d'être autorisée à construire un immeuble de logements pour étudiants avec zone commerciale au rez-de-chaussée.

Le nouveau projet implique la démolition de la seule maison située au numéro 273 de la rue Royale et la construction d'un bâtiment de six niveaux à l'angle de la

rue de Beughem et de la rue Royale afin d'abriter des commerces au rez-de-chaussée ainsi que 70 studios pour étudiants aux étages; la maison située au numéro 271 serait, elle, entièrement rénovée et aménagée en vue d'accueillir des bureaux.

6. Sur l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins refuse, le 28 octobre 1997, le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE.

Celle-ci n'a pas formé de recours contre le refus de permis.

7. Le 24 mars 1998, l'administration communale demande à la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE un rendez-vous pour visiter les immeubles sis rue Royale, 271 et 273.

8. Le 14 avril 1998, la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE écrit à l'administration communale en vue d'obtenir des explications au sujet de l'objet de la visite des lieux; elle ajoute que plutôt que de réintroduire une demande de permis inadaptée, elle préfère actuellement suspendre toute décision concernant un projet à développer sur le site en attendant d'être fixée quant au contenu définitif du futur plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) relatif au quartier Sainte-Marie.

9. Le 22 avril 1998, la commune répond que "la visite des lieux qui a été demandée ressort des attributions de police en matière de salubrité publique" et qu'il n'est pas possible de présumer actuellement de la suite que la procédure réservera au projet de P.P.A.S. à l'étude. La lettre conseille au propriétaire de prendre toutes les mesures qui s'imposent pour gérer ses immeubles en bon père de famille.

10. Le 16 juillet 1998, les deux immeubles sont visités en présence, semble-t-il, d'un préposé du propriétaire. Il ressort des rapports qui sont établis à cette occasion que ces immeubles sont vides et à l'abandon, que les fenêtres sont obturées par des panneaux en bois, ce qui n'empêche pas de manière efficace l'accès des intrus et que l'immeuble situé rue Royale n° 273 est en très mauvais état : les planchers et l'escalier arrière sont infestés par la mûre, la plupart des plafonds sont tombés et d'autres parties risquent encore de chuter, l'humidité est omniprésente au troisième étage.

11. Le 17 septembre 1998, le bourgmestre prend dans les termes suivants l'arrêté d'inhabitabilité qui forme l'objet de la demande en suspension :

" Vu les articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale;

Vu les articles 170 à 176 du règlement communal sur les bâtisses, publié et affiché à Schaerbeek le 6 février 1948;

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;

Vu le rapport de constat, établi le 19 août 1998 par le contrôleur principal au service de l'urbanisme et le commissaire adjoint de police, à ce délégués, duquel il ressort que les immeubles sis 271-273, rue Royale, sont à l'abandon et se dégradent de plus en plus; que les baies sont obturées par des panneaux en bois qui n'empêchent pas de manière efficace l'accès des intrus dans les immeubles; que les planchers et l'escalier arrière de l'immeuble n° 273 sont infestés par de la mûre; que la plupart des plafonds sont tombés et que d'autres parties risquent encore de chuter et que l'humidité est omniprésente au 3^{ème} étage (infiltrations d'eau par la toiture et le pignon gauche);

Vu notre mise en demeure du 2 février 1996 invitant la propriétaire à remédier à cette situation;

Vu la carence de l'intéressée;

Considérant que ces immeubles ne répondent plus, dans leur état actuel, aux exigences élémentaires de salubrité, de sécurité et d'habitabilité en vigueur;

Considérant que la prise d'un arrêté interdisant l'habitation et ordonnant l'exécution des travaux conservatoires et la rénovation de ces immeubles s'avère indispensable pour sauvegarder la salubrité et la sécurité publiques;

ARRETE :

Article 1 : Les immeubles sis 271 et 273, rue Royale, sont interdits à l'habitation. Si les immeubles sont encore habités, les éventuels occupants seront expulsés par la police, au besoin par la force.

Article 2 : La fermeture de toutes les baies des deux immeubles par des moyens plus efficaces (au besoin par de la maçonnerie) doit être effectuée dans un délai de 15 jours. En cas de carence dans le délai imparti, ces travaux seront exécutés d'office par les soins de l'administration communale de Schaerbeek; les frais résultant de l'exécution de ces travaux d'office seront mis en recouvrement par M. le receveur communal à charge de la propriétaire actuelle, S.A. CFE, 40-42, av. Hermann-Debroux, 1160 Bruxelles.

Article 3 : La rénovation des deux immeubles afin de les rendre habitables et conformes aux normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité en vigueur doit être entamée endéans les 6 mois et achevée endéans les 18 mois; en cas de carence dans les délais impartis, la procédure légale d'acquisition d'immeubles abandonnés sera poursuivie conformément à l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 en la matière.

Article 4 : Tant que la rénovation n'est pas effectuée, les immeubles restent interdits à l'habitation. La rénovation des immeubles devra être constatée par le service de l'urbanisme de la commune de Schaerbeek.

Article 5 : Un exemplaire du présent arrêté sera apposé sur les façades des immeubles. La destruction ou l'enlèvement de l'affiche sera puni de la peine établie par l'article 560 du Code pénal.

Article 6 : Monsieur le commissaire de police est chargé de l'exécution du présent arrêté".

12. Le 18 septembre 1998, l'échevin de l'urbanisme notifie à la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE l'arrêté du 17 septembre 1998 ainsi que le procès-verbal de constat sur la base duquel cet arrêté a été pris.

13. Le 1^{er} octobre 1998, le propriétaire écrit à la commune que les baies sont actuellement obturées soit par

des panneaux en bois soit par de la maçonnerie soit encore par les châssis d'origine et que les portes sont cadenas-sées et seront fermées par de la maçonnerie.

14. Le 22 octobre 1998, il propose à la commune d'étudier un nouveau projet pour ses terrains et ses immeubles sis rue Royale et d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme dans un délai de 18 mois; il demande en contrepartie le retrait de l'arrêté d'inhabitabilité.

15. Le 10 novembre 1998, l'échevin de l'urbanisme répond ce qui suit :

" Nous accusons bonne réception de votre courrier du 22 octobre 1998 concernant l'objet sous rubrique.

Nous sommes heureux de constater votre volonté de mettre fin à ce chancre urbain tout en rénovant les immeubles existants, ou du moins la façade pour le n° 273. Pour ce même n° 273, il conviendra de veiller à respecter les niveaux de planchers d'origine et à éviter le «façadisme».

Le délai de 18 mois pour introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme nous semble excessif; six mois devraient suffire.

Le retrait de l'arrêté du bourgmestre est impossible. Il ne peut être rapporté que si les travaux de rénovation sont terminés. Par ailleurs, la procédure d'expropriation peut être suspendue à tout moment. L'exigibilité des taxes, quant à elle, peut être suspendue dès l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme crédible.

Nous vous conseillons de vous conformer au dossier de base du P.P.A.S. Sainte-Marie, dont vous trouverez un exemplaire ci-joint.

Quant au terrain à l'angle de la rue de Beughem que l'A.S.B.L. FAMILIEHULP souhaiterait utiliser comme parking, l'avis de la commission de concertation est défavorable mais la procédure suit son cours";

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué :

" La requérante n'a nullement l'intention de procéder aux travaux de rénovation qui lui sont imposés par l'arrêté attaqué, à tout le moins pour l'immeuble situé au n° 273 de la rue Royale, et qui seraient incontestablement prohibitifs par rapport au coût du projet de construction nouvelle qu'elle est actuellement occupée à finaliser.

Dès lors, si la suspension (ou l'annulation pour moyen manifestement fondé sur la base de l'article 94 du règlement de procédure du Conseil d'Etat) de l'arrêté attaqué n'est pas prononcée, la partie adverse et la commune de Schaerbeek mettront à exécution leur menace de poursuivre, au terme du délai de 6 mois imposé, soit dès le 18 mars 1998 (lire 1999), la procédure légale d'acquisition d'immeubles de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 précité, avec pour conséquence qu'au terme de la procédure normale d'annulation, soit dans deux ou trois ans, la requérante aurait subi irrémédiablement le préjudice grave consistant en la privation de son bien et de son droit de remplacer les immeubles litigieux par un ou plusieurs immeubles neufs si le coût de leur maintien apparaît disproportionné.

La situation de la requérante est analogue à celle du propriétaire qui se voit notifier un arrêté décrétant d'utilité publique l'expropriation de son bien.

Or, en pareille situation, la jurisprudence admet qu'il y a bien un risque de préjudice grave difficilement réparable au sens de l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat (C.E. S.A. CFE, n° 38.681, du 6 février 1992; DE BRABANDERE, n° 39.151, du 2 avril 1992; VAN NESPEN, n° 40.094, du 13 août 1992; S.A. LEIEBOS, n° 43.456, du 24 juin 1993; DE BOUCK, n° 43.560, du 30 juin 1993; S.A. IMMOGROEP JOYE, n° 45.215, du 9 décembre 1994; S.A. CARRIERES UNIES DE PORPHYRE, n° 49.053, du 14 septembre 1994).

En d'autres termes, un arrêt d'annulation ne suffirait pas pour permettre à la requérante de retrouver la situation qui est la sienne aujourd'hui. Seule la suspension de l'arrêté attaqué peut empêcher un tel préjudice grave difficilement réparable consistant dans la perte de son droit de propriété";

Considérant que la privation de propriété que la requérante écrit redouter résulterait, selon elle, du risque de mise en oeuvre d'une "procédure légale d'acquisition d'immeubles" sur la base de l'arrêté du 19 juillet 1990 et ce, en raison de son refus de rénover les immeubles que l'arrêté attaqué déclare inhabitables;

Considérant que l'arrêté attaqué vise, en son préambule, 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; que l'article 3 du dispositif de la décision litigieuse dispose qu'à défaut pour le propriétaire d'entamer les travaux de rénovation dans les six mois et de les achever dans les dix-huit mois, "la procédure légale d'acquisition d'immeubles abandonnés sera poursuivie conformément à l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 en la matière"; que l'arrêté du 19 juillet 1990 qui, vu l'urgence, n'a pas été soumis à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, se donne pour fondement législatif le code du logement "annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, modifié par la loi du 25 mars 1981 complétant le code par des dispositions particulières pour la Région bruxelloise, notamment l'article 113, inséré par la loi du 16 juin 1989 portant diverses réformes institutionnelles";

Considérant que l'article 113 susvisé, modifié par l'ordonnance du 9 septembre 1993, dispose comme suit :

" La Région alloue un subside, dont les conditions d'octroi et le montant sont fixés par l'Exécutif (...) ainsi qu'aux communes et associations de communes qui procèdent :

- soit à l'acquisition ou à l'expropriation ainsi qu'à la démolition totale ou partielle :
 - 1° d'une habitation isolée insalubre non améliorable ou d'un ensemble d'habitations insalubres non améliorables;
 - 2° d'une ou de plusieurs autres habitations ou immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habitations insalubres non améliorables, pour autant qu'ils soient insalubres par environnement ou qu'ils soient incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire;
- soit à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations insalubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation";

Considérant que l'article 113 du code du logement règle exclusivement une question de subvention et a pour seul objet d'autoriser la Région à accorder des subsides aux communes et associations de communes pour leur permettre d'acquérir, démolir ou rénover des habitations insalubres; que si l'article 113 du code du logement vise le cas de l'expropriation, c'est uniquement en tant qu'hypothèse de la règle de subvention qu'elle pose; que cette disposition n'a pas pour objet ni pour effet d'habiliter par elle-même les communes à recourir au procédé de l'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquérir des immeubles insalubres; que ce n'est donc que si une autre disposition législative autorise la commune à exproprier l'immeuble insalubre et si cette commune met en oeuvre cette prérogative, que l'article 113 du code de logement permet l'octroi de subventions au pouvoir expropriant;

Considérant que l'article 113 du code du logement charge uniquement le Gouvernement du soin de fixer les conditions d'octroi et le montant de la subvention; que le Gouvernement n'est en rien compétent pour habiliter les communes à procéder à l'expropriation d'immeubles insalubres; que l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 ne contient au demeurant aucune disposition pouvant être interprétée comme permettant à une commune d'obliger un administré à lui céder la propriété de son immeuble; que l'article 5, 2^o, de cet arrêté qui vise le cas de l'expropriation, l'envisage exclusivement comme une hypothèse en vue du calcul du montant de la subvention; que, dès lors, c'est par erreur que l'arrêté attaqué et les parties litigantes parlent de "procédure légale d'acquisition d'immeubles abandonnés" qui pourrait être poursuivie "conformément" à l'arrêté du 19 juillet 1990; qu'une telle procédure n'est pas organisée par celui-ci qui ne règle que son financement par la Région;

Considérant que, en l'espèce, si la commune décide, au terme du délai de six ou dix-huit mois, selon le cas, de procéder à l'exécution "immédiate" de l'article 3 de l'arrêté attaqué, la seule chose qu'elle pourra faire, c'est de proposer à la requérante de lui vendre à l'amiable les deux immeubles litigieux; que celle-ci restera libre de refuser de vendre ou de négocier les conditions de la vente; qu'une telle exécution n'est pas de nature à causer à la requérante le moindre risque de préjudice grave;

Considérant que si une expropriation est néanmoins décidée, elle devra se fonder sur une disposition législative explicite et se conformer aux règles contenues dans celle-ci; que l'application d'une telle législation n'est pas invoquée en l'espèce; que, cependant, le risque de préjudice découlerait dans cette hypothèse non pas directement de l'arrêté attaqué mais bien de l'application de cette législation;

Considérant que l'arrêté ordonnant la réparation d'un immeuble menaçant ruine ne fait pas obstacle à la démolition souhaitée par le propriétaire; que s'il est vrai qu'il aura besoin, pour ce faire, d'un permis d'urbanisme, il suffit de constater, ici, que ce permis ne pourra pas lui être refusé pour la seule raison que l'autorité de police a ordonné la réparation de ces immeubles et non leur démolition; qu'il s'ensuit que l'arrêté attaqué ne prive pas la requérante de son droit de remplacer les immeubles litigieux par un ou plusieurs immeubles neufs si le coût de leur maintien apparaît disproportionné;

Considérant que, quelle que soit la solution qu'elle adopte, la requérante devra agir dans les délais brefs qu'impose la lutte contre des causes d'insalubrité aussi graves que la mэрule, causes dont l'existence est confirmée par les rapports qu'elle verse aux débats; qu'à

ce sujet, en effet, le risque de préjudice découle non pas de l'arrêté attaqué mais, comme le signale la seconde partie adverse, de l'insalubrité des immeubles à l'abandon qui appartiennent à la requérante;

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 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.