

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.264 du 15 septembre 1999

A.71.996/VI-14.725

En cause : **STEPHENNE** Robert,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HANSOUL, avocat,
Mont-Saint-Martin 20
4000 Liège,

contre :

- 1. le bourgmestre de la Commune de Dalhem.**
- 2. la Commune de Dalhem.**

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 novembre 1996 par Robert STEPHENNE qui demande l'annulation de l'arrêté du 13 septembre 1996 du bourgmestre de la Commune de Dalhem lui ordonnant d'assainir, par l'exécution de divers travaux, son logement sis à Dalhem-Berneau, rue de Maestricht 15, et déclarant ce logement inhabitable aussi longtemps que ces travaux ne seront pas terminés;

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 30 octobre 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 6 mai 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 septembre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me MAUSEN, loco Me HANSOUL, avocat, comparaissant pour le requérant et Me COLLARD, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 le requérant est propriétaire de l'immeuble sis à Dalhem, rue de Maestricht, 15, qu'il donne en location à une dame HALLEUX; que cette dernière se plaint de l'insalubrité de ce logement auprès du Centre public d'aide sociale qui, le 23 avril 1996, fit part à la Région wallonne du souhait de cette locataire de voir constater cette insalubrité; que le 21 juin 1996, un rapport établi à l'initiative de la Région releva divers "facteurs d'insalubrité"; que le 12 juillet 1997, l'administration régionale fit part au bourgmestre de ce que, "sur base de la circulaire ministérielle du 26 avril 1993, relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne", l'enquête a révélé que l'habitation était "insalubre améliorable" et l'invitait "à faire visiter l'immeuble par (ses) services afin d'examiner l'opportunité de prendre à son égard les mesures nécessaires au besoin par la prise d'un arrêté d'insalubrité"; que, par une lettre du 28 août 1996, le requérant se plaint auprès de la Région de n'avoir pas été consulté,

contesta, point par point, les facteurs allégués d'insalubrité et communiqua copie de sa lettre au bourgmestre; que, le 13 septembre 1996, ce dernier prit l'arrêté attaqué, qu'il notifia au requérant par lettre du 16 septembre 1996, reçue le 17 septembre, et qui est ainsi libellé :

" Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2, et 135, paragraphe 2;

Vu le rapport établi par le Ministère de la Région Wallonne, Division du Logement -Police des habitations insalubres en date du 12.07.1996, réf. 22/JB/MD/10137, après qu'il ait visité le logement sis à 4607 DALHEM-BERNEAU, rue de Maestricht, 15, dont le propriétaire est Mr. Robert STEPHENNE domicilié rue de Maestricht, 13, 4607 BERNEAU et dont la locataire est M^{me} HALLEUX Marie-José;

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède que le logement désigné peut et doit être raisonnablement considéré comme étant insalubre, mais est améliorable et qu'au vu de l'importance de certains facteurs d'insalubrité, cet immeuble doit être considéré comme inhabitable aussi longtemps que les travaux d'assainissement indispensables n'ont pas été réalisés;

ARRETE :

Article premier : ordre est donné à Mr. Robert STEPHENNE propriétaire, d'assainir le logement sis à DALHEM-BERNEAU, rue de Maestricht, 15, en effectuant, dans les meilleurs délais, les travaux nécessaires en vue de remédier aux facteurs d'insalubrité relevés dans le rapport du Service PHI, à savoir :

- instabilité des linteaux en pierre fissurés, situés en façade avant (l'un d'entre eux menace de s'effondrer sur le trottoir, danger !);
- vétusté et manque d'étanchéité de la toiture principale;
- présence d'humidité par infiltration à plusieurs endroits;
- présence d'humidité ascensionnelle en façade avant et pignon gauche;
- installation électrique vétuste et pouvant présenter un caractère dangereux;
- porosité des corps de cheminée (danger !).

Article 2. Le logement précité est déclaré inhabitable et le restera aussi longtemps que les travaux d'assainissement dont détails repris ci-dessus ne sont pas terminés.

Article 3. A dater de ce jour, le logement désigné à l'article premier devra être et rester vide de tout habitant.

Article 4. Quiconque habitera le logement précité en sera expulsé";

Considérant que les mémoires transmis les 23 et 25 septembre 1997 par les parties adverses et intitulés "réplique (...) au mémoire (en réplique) de la partie requérante" ne sont pas prévus par le règlement de procédure et doivent être écartés des débats;

Considérant que les parties adverses excipent de l'irrecevabilité du recours en tant qu'il met en cause le bourgmestre, car "non seulement (celui-ci) n'a pas été cité nommément, mais (...) a agi en tant qu'organe de la commune", laquelle doit, dès lors, être considérée comme la seule partie adverse;

Considérant que le grief qui n'a trait qu'à la désignation des parties adverses est étranger à la recevabilité du recours; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'un moyen unique est pris de la violation des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale et du défaut de motivation, en ce que l'arrêté attaqué ne se fonde pas sur des motifs légalement admissibles, "c'est-à-dire sur des faits matériellement exacts et de nature à justifier la décision prise", dès lors qu'il n'allègue pas d'éléments qui permettraient de qualifier l'habitation d'insalubre, ceux qui ont été pris en considération, et qui sont du reste contestés, ne permettant nullement de considérer cette habitation comme menaçant sérieusement la santé publique; que le requérant observe, par ailleurs, que "les éléments de fait (n'ont pas) été relatés d'une manière (...) concrète et précise", qu'ils n'ont pas été appréciés par

le bourgmestre personnellement et qu'ils ne sont pas "en concordance" avec la décision prise;

Considérant que les parties adverses répondent en substance que le requérant n'établit pas que le bourgmestre aurait excédé les pouvoirs qu'il tient des articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale; qu'en ce qui concerne le prétendu défaut de motivation, elles soutiennent que les faits invoqués dans la décision sont matériellement exacts et de nature à justifier légalement celle-ci; qu'elles observent qu'en effet, le bourgmestre s'est fondé sur le rapport du 12 juillet 1996 de la Région wallonne qui constatait six éléments concrets, à savoir :

- " - (l')instabilité des linteaux en pierre fissurés en façade avant (l'un d'entre eux menace de s'effondrer sur le trottoir, danger !);
- (la) vétusté et (le) manque d'étanchéité de la toiture principale;
- (la) présence d'humidité par infiltrations à plusieurs endroits;
- (la) présence ascensionnelle en façade avant et pignon gauche;
- (l')installation électrique vétuste et pouvant présenter un caractère dangereux;
- (la) porosité des corps de cheminée (danger !);"

qu'elles soulignent que le requérant, qui a pu exposer son point de vue sur ces éléments et n'a pas contredit, par la production d'un contre-rapport technique, ces constatations, s'est borné à adresser à la Région wallonne un courrier unilatéral dans lequel, au demeurant, il reconnaît l'existence de plusieurs des causes d'insalubrité alléguées;

qu'en ce qui concerne la caractère légalement admissible des motifs susdits de l'arrêté attaqué, les parties adverses exposent :

- que le danger existait aussi bien pour les occupants de l'immeuble que pour les riverains et pouvait, partant, être pris en considération;
- que les éléments invoqués dans le rapport de la Région wallonne étaient "très concrets et précis" et suffisaient à établir ce danger;

- que le bourgmestre ne devait plus apprécier personnellement ces éléments, dès lors qu'ils avaient été constatés par un service technique public ayant compétence légale en matière de police des habitations, conformément à la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles;
- qu'il ressort d'une comparaison des éléments d'insalubrité relevés dans ledit rapport avec ceux mentionnés dans l'arrêté attaqué que ces éléments sont, en tous points, identiques;

Considérant que, comme il appert du préambule de l'arrêté attaqué, le bourgmestre a entendu user des pouvoirs que lui réservent les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale;

Considérant qu'aux termes de l'article 133, alinéa 2, de cette loi, le bourgmestre "est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police (...)" ; que, suivant l'article 135, § 2, de la même loi, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment "de la salubrité (...) dans les rues, lieux et édifices publics";

Considérant que, l'arrêté attaqué n'identifiant une quelconque disposition légale ou réglementaire autre que celle dudit article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, dont il aurait entendu assurer l'exécution, il faut considérer qu'il a voulu exécuter exclusivement cette disposition pour assurer la salubrité publique, c'est-à-dire celle qui doit régner dans les rues et lieux et édifices publics;

Considérant que, si un bourgmestre puise effectivement dans les dispositions précitées le pouvoir, dans un souci de sauvegarde de la salubrité publique ainsi définie, de déclarer un immeuble inhabitable, encore convient-

il qu'il se fonde sur des éléments précis et concrets, propres à l'espèce, qui démontrent que cette salubrité publique est mise en danger par l'état de l'immeuble; que, pour porter une appréciation correcte à cet égard, il n'est, certes, pas tenu de procéder lui-même aux constatations, mais doit disposer d'éléments dont la réalité est avérée et qui établissent le danger d'atteinte à la salubrité publique qu'ils présentent; qu'en outre, en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'ensemble des constatations et éléments d'appréciation dont le bourgmestre dispose ainsi que les motifs pour lesquels il juge qu'il existe un danger pour la salubrité publique, doivent être mentionnés dans sa décision;

Considérant qu'en l'espèce, le bourgmestre s'est exclusivement fondé sur un rapport du 12 juillet 1996 des services du logement de la Région wallonne; que toutefois, les constatations et appréciations de ce rapport ne mettent nullement en cause la salubrité publique au sens, rappelé ci-avant, de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale; qu'au demeurant, ce rapport n'est pas signé, de sorte qu'on ignore même s'il a été établi par une personne possédant les qualifications requises; qu'au surplus, son caractère imprécis sur plusieurs points devait inciter le bourgmestre, soit à visiter l'immeuble, soit à recueillir d'autres avis; qu'à cet égard, d'ailleurs, la Région wallonne, dans son courrier du 12 juillet 1996, invitait le bourgmestre à se rendre sur les lieux afin d'examiner l'opportunité de prendre les mesures en son pouvoir, de sorte que l'on ne peut prétendre, comme à tort les parties adverses le soutiennent, que ledit rapport formait un constat définitif et, partant, suffisant pour l'exercice du pouvoir conféré au bourgmestre par lesdits articles 133, alinéa 2, et 135, § 2 de la nouvelle loi communale; que le moyen est bien fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 13 septembre 1996 du bourgmestre de la Commune de Dalhem ordonnant à Robert STEPHENNE, par l'exécution de divers travaux, d'assainir le logement sis à Dalhem-Berneau, rue de Maestricht 15, déclarant ce logement inhabitable aussi longtemps que ces travaux ne seront pas terminés et ordonnant que le logement devra être et rester vide de tout habitant.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la Commune de Dalhem.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le quinze septembre 1900 nonante-neuf par :

MM. CLOSSET,	président de chambre,
HANSE,	conseiller d'Etat,
LEWALLE,	conseiller d'Etat,
HARMEL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

P. HARMEL.

Ch.-L. CLOSSET.