

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 91.685 du 19 décembre 2000

A.96.363/XIII-1900

En cause : **la Société anonyme LES SARTS,**
ayant élu domicile chez
Me Etienne ROYEN, avocat,
rue de Suisse 39/6
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Mont-Saint-Guibert,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.
2. **le Bourgmestre de la**
Commune de Mont-Saint-Guibert.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 12 octobre 2000 par la société anonyme LES SARTS, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 16 décembre 1997 du bourgmestre de la commune de Mont-Saint-Guibert déclarant "insalubre améliorable" l'immeuble sis rue d'Alvau, 24;

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 de la première partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 30 novembre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 12 décembre 2000 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 E. ROYEN, avocat, comparaissant pour la requérante et Me M. GUIOT loco Me B. PAQUES, 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 utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

La S.A. LES SARTS, dont le siège social est établi à Rixensart, avenue de l'Aurore, 28, est propriétaire d'un immeuble qui est situé à Mont-Saint-Guibert, rue d'Alvau, 24, et qu'elle donne habituellement en location. Il s'agit d'un bungalow comportant un niveau d'habitation avec, en annexe, un garage et une cave.

L'immeuble litigieux est inoccupé depuis trois ans, un litige opposant la bailleresse à ses locataires étant pendant devant le juge de paix de Wavre.

Le 5 décembre 1997, la S.A. LES SARTS a assigné les époux RENARD-KOVACEVIC, ses locataires, devant le juge de paix de Wavre en vue d'obtenir la résolution du bail, la condamnation au paiement des arriérés de loyer ainsi que d'une indemnité de rupture et la désignation d'un expert pour décrire les dégâts locatifs. Les défendeurs sollicitent reconventionnellement la résolution du bail aux torts de la demanderesse en raison de troubles de jouissance et la condamnation de celle-ci à des dommages et intérêts pour cette raison.

Par son jugement du 15 janvier 1998, le juge de paix de Wavre reçoit les demandes principale et reconventionnelle, déclare la convention de bail résolue aux torts de qui il appartiendra et désigne un expert judiciaire.

Le jugement du 15 janvier 1998 fait notamment observer ce qui suit :

" Attendu qu'il paraît difficilement contestable que des problèmes importants existent;

Que le fait qu'un arrêté du bourgmestre ait déclaré l'immeuble «insalubre améliorable» ne signifie cependant pas que la situation est due nécessairement et exclusivement à une carence de la demanderesse;

Qu'en effet, celui-ci ne se prononce évidemment pas sur les responsabilités de chacun;

(...)".

Des jugements des 8 et 17 décembre 1998 ordonnent la tenue d'enquêtes.

Un jugement du 21 octobre 1999 procède, à la requête de la demanderesse, au remplacement de l'expert judiciaire.

2. Le 11 décembre 1997, un agent du Ministère de la Région wallonne procède à une enquête de salubrité de l'immeuble sur la base de la circulaire ministérielle du 26 avril 1993 relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne.

Le rapport d'enquête qui conclut au caractère "insalubre améliorable" de l'immeuble mais ajoute que son "habitabilité (est) non compromise", énonce ce qui suit en ce qui concerne les facteurs d'insalubrité que son auteur a relevés :

- " ⇒ dégradation de certaines menuiseries extérieures (porte-fenêtre du séjour);
- ⇒ présence d'humidité ascensionnelle dans certains murs intérieurs et sur tous les carrelages de sol;
- ⇒ présence d'une importante humidité par condensation en divers endroits du logement (linteau en béton de la porte-fenêtre du séjour, bas du mur de la façade avant du séjour, plafonds des chambres)".

Le rapport ajoute que l'installation électrique devrait être vérifiée par un organisme agréé.

3. Le 16 décembre 1997, un agent du service communal des travaux et de l'urbanisme procède à une visite de contrôle de l'immeuble; il constate que :

" De manière générale, le bâtiment est très humide.

Importante formation de moisissures sur la face interne des murs de façade sud et sud-est.

Cette moisissure est concentrée dans les angles du séjour et sur les linteaux.

Dans les chambres à coucher, la présence de moisissures est également très importante.

Le plafond de la chambre «est» totalement colonisé tandis que celui de la chambre «ouest» est partiellement couvert.

Le revêtement de sol (carrelage), (séjour, hall ...) porte des traces d'humidité".

4. Le même jour, le bourgmestre de la commune de Mont-Saint-Guibert prend l'arrêté de police qui forme l'objet de la demande de suspension :

" Le bourgmestre,

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

Vu le rapport du contrôleur des travaux de la commune relatif à la visite du bien suivant :

Immeuble comprenant un rez d'habitation avec garage et cave à l'arrière
Rue d'Alvau, 24
1435 Mont-Saint-Guibert
Propriété de la société «Les Sarts» avenue de l'Aurore, 28 à 1330 Rixensart
Locataire : Monsieur RENARD Stéphane

Vu les conclusions de ce rapport dont il ressort que logement est insalubre améliorable;

Considérant que les facteurs d'insalubrité relevés sont de manière générale :

- Présence d'humidité par capillarité et condensation (absence d'isolation en toiture ou toiture «froide»);
- Formation importante de champignons sur les linteaux en façade sud et sud-est (séjour), ainsi que sur le plafond de la chambre est (développement généralisé) et de la chambre ouest (évolution partielle);

Considérant que les facteurs d'insalubrité relevés mettent en péril la santé des occupants;

Arrête :

Article 1 : L'immeuble sis rue d'Alvau, 24 à 1435 Mont-Saint-Guibert, propriété de la société «Les Sarts», est déclaré insalubre améliorable.

Article 2 : Les travaux nécessaires à l'assainissement du bien devront être entrepris dans les trois mois à dater du présent arrêté et être poursuivis sans discontinuer.

Article 3 : A dater du 30 juin 98, et en cas de non exécution des travaux imposés à l'article 2, l'immeuble désigné ci-dessus devra être vide de tout habitant.

Article 4 : A partir de la date fixée à l'article 3, quiconque habitera le logement susmentionné en sera expulsé.

Article 5 : Cet arrêté pourra être revu en fonction des conclusions du rapport du service régional PHI, invité à contrôler l'immeuble.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché de manière permanente sur l'immeuble et transmis au propriétaire par pli recommandé avec accusé de réception. Les occupants actuels seront informés par pli recommandé à la poste de la présente décision".

Cet arrêté qui constitue l'acte attaqué, est notifié à la S.A. LES SARTS le 22 décembre 1997.

5. Le 21 juillet 2000, l'expert judiciaire remet ses conclusions; selon lui :

" Les condensations affectant les plafonds des chambres, le bas de la maçonnerie extérieure dans le séjour (derrière l'emplacement de l'ancien canapé) résultent bien d'un phénomène de condensation dû à l'occupation des lieux (insuffisance de chauffage dans les locaux atteints et/ou insuffisance de ventilation).

La présence d'humidité relevée ponctuellement au pied de certains murs et cloisons, en cours d'expertise, ne peut être déterminée avec précision en dehors de l'infiltration franche dans l'angle du séjour. Une différence de hauteur entre la membrane d'étanchéité pourrait expliquer (comme c'est le cas de la cloison de la chaufferie) un apport d'humidité ponctuel".

L'expert judiciaire signale une aggravation au fil du temps de ces problèmes dans un immeuble inoccupé, non chauffé et partiellement abandonné aux conditions atmosphériques extérieures.

6. Le 26 juillet 2000, l'avocat de la S.A. LES SARTS communique au bourgmestre les conclusions de l'expertise judiciaire, déclare que, sur le vu de celles-ci, les troubles ayant motivé l'arrêté du 16 décembre 1997 doivent être imputés exclusivement au mode d'occupation des lieux par les occupants de l'époque et l'invite à procéder sans retard au retrait de l'arrêté, en formulant des réserves quant au dommage ayant résulté pour sa cliente de l'adoption de cet arrêté.

7. Le 18 septembre 2000, le bourgmestre répond ce qui suit :

" En réponse à votre courrier du 26 juillet 2000, et après analyse du rapport dont vous m'avez transmis copie, je regrette de vous informer que je ne peux lever mon arrêté d'insalubrité du 16/12/1997.

En effet, les contradictions entre les diverses conclusions (expert judiciaire, expert des parties) ne permettent pas de déterminer sans équivoque si les causes de l'insalubrité ont été levées".

La lettre du 18 septembre 2000 constitue l'acte attaqué "pour autant que de besoin";

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Que la non-suspension de l'acte administratif attaqué cause à la requérante un préjudice grave, spécialement au plan financier, difficilement réparable, dans la mesure où les locataires sortants sont insolvables et où il faudra obtenir devant le juge de l'Ordre judiciaire la condamnation de la commune de Mont-Saint-Guibert à indemniser la requérante des pertes subies depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté querellé, ce qui entraînera d'importantes difficultés et une longue et coûteuse procédure";

Considérant que le préjudice ainsi décrit est essentiellement financier et donc en principe réparable; qu'il est en bonne partie lié aux problèmes que la requérante a connu avec ses anciens locataires et à la procédure judiciaire en cours et ne résulte dès lors pas directement de l'exécution de l'acte attaqué;

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 dix-neuf décembre deux
mille par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.