

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 191.832 du 25 mars 2009

G./A.184.325/VI-17.965

En cause : **BOUAYAD** Nabil,

Homborch, n° 100,
1180 Bruxelles,

contre :

1. le bourgmestre de la commune d'Uccle,
2. la commune d'Uccle.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 27 juin 2007 par Nabil BOUAYAD qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision prise par la partie adverse dans son courrier du 27.04.2007 adressée à Madame NICAISE [directrice gérante de la société uccloise du logement], rue Jean Bollingeer [lire «Ballegeer»], 69, à 1180 Bruxelles, de maintenir l'arrêté de police pris le 08.03.2007 au terme duquel le logement qu'il occupe a été déclaré logement insalubre et inhabitable mais améliorable et lui ordonnant de faire effectuer les travaux d'assainissement et de réparation dans les plus brefs délais et à défaut, «ordonne également que si à l'expiration du délai fixé, les travaux n'ont pas été effectués, l'administration communale se réserve le droit de prendre, sans autre sommation, toute mesure qu'elle juge utile et notamment d'exécuter les travaux elle-même aux frais et risques et périls du locataire»";

Vu l'arrêt n° 184.151 du 12 juin 2008 rejetant la demande de suspension, la demande de mesures provisoires et rouvrant les débats sur le recours en annulation;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 23 juin 2008 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, Auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 6 février 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 mars 2009;

Entendu, en son rapport, M^{me} WILLOT-THOMAS, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Saskia PELGRIMS DE BIGARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Jacques de HEMPTINNE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et M^{me} Laurence VAINSEL, secrétaire d'administration, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, Auditeur;

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 cause se présentent ainsi qu'il suit :

1. Le requérant est locataire d'un logement, situé Homborch, 100 à Uccle, dont le bailleur est la société uccloise du Logement.

A la suite de plaintes de voisins, le bourgmestre f.f. d'Uccle a demandé, le 5 mars 2007, au service de l'action sociale de la commune de lui faire rapport sur l'état du logement.

Après une visite des lieux, un rapport a été établi, le 6 mars 2007, par un conseiller adjoint du service précité. En conclusion des constatations qui y sont consignées, le rapport énonce ce qui suit :

" Ce logement est insalubre mais améliorable avec des travaux d'assainissement indispensables et urgents. Il nous semble très malsain de laisser vivre M. BOUAYAD et son fils mineur dans de telles conditions".

3. Le 8 mars 2007, le bourgmestre f.f. a adopté l'arrêté de police suivant :

" [...]

Vu l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale, disposant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la sécurité, de la salubrité et de la tranquillité;

Vu l'article 133 de la nouvelle loi communale, disposant notamment que le Bourgmestre est chargé de l'exécution des lois;

Considérant que pour exécuter les objets de police visés à l'article 135 de la nouvelle loi communale, le bourgmestre peut prendre toutes les mesures de portée individuelle visant à garantir la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique;

Attendu que la maison sis Homborch 100 à 1180 Uccle, propriété de La Société Uccloise de Logement - Rue Jean Ballegeer 69 à 1180 Uccle et occupée par Monsieur Nabil BOUAYAD et son fils, présente un risque sérieux de danger pour la santé et la sécurité de ses habitants et du voisinage;

Vu les rapports établis par Madame Nicole LUWAERT, conseiller adjoint au service de l'Action Sociale après qu'elle a visité le bien précité en compagnie des INPP DE DYN et JANSSENS et quatre autres policiers;

Considérant que ce rapport mentionne que cet immeuble doit être raisonnablement considéré comme insalubre et inhabitable mais améliorable et que le péril y est décrit comme imminent pour les raisons suivantes:

- tout l'immeuble est en mauvais état;
- une odeur nauséabonde est ressentie dès l'approche de la maison;
- des tas d'immondices se trouvent sur le côté et à l'arrière de la maison ainsi que dans le jardin;
- la vitre de la porte d'entrée est cassée;
- la maison se trouve dans un état indescriptible (crasses, meubles démolis etc..) et n'est pas du tout entretenue;
- toute la maison de la cave au grenier est encombrée de crasses et objets divers;
- les sanitaires nous semblent inutilisables;
- il y a un danger potentiel d'incendie et d'asphyxie dû à la façon de se chauffer; (il n'y plus de protection au poêle dans le living);
- il n'y a plus de revêtement de sol au rez-de-chaussée;
- la maison même est en très mauvais état (humidité, électricité, menuiserie...);
- présence de sept chiens (2 adultes et sept chiots);
- la situation est source de problèmes de sécurité et d'hygiène pour les occupants et le voisinage.

Vu les pièces complémentaires suivantes: photos prises lors de la visite du 6 mars 2007;

Considérant qu'il ressort de ces différents éléments que la maison et le jardin précités représentent une menace grave pour la sécurité et la salubrité publique;

Vu le caractère imminent de la menace;

ARRETE

Article 1: Déclare la maison sis Homborch 100 à 1180 Uccle, propriété de la Société Uccloise de Logement, insalubre et inhabitable mais améliorable;

Article 2: Ordonne à Monsieur Nabil BOUAYAD, locataire, de faire effectuer les travaux d'assainissement et de réparations dans les plus brefs délais (max. 30 jours);

Article 3: Ordonne également que, si, à l'expiration du délai fixé, les travaux n'ont pas été effectués l'administration communale se réserve le droit de prendre, sans autre sommation, toute mesure qu'elle juge utile et notamment d'exécuter les travaux elle-même aux frais, risques et périls du locataire et aux conditions suivantes :

- qu'il soit donné ordre au locataire ou à ses représentants de laisser pénétrer les agents chargés et techniciens chargés de cette mission ou de sa surveillance, accompagnés, au besoin, des agents de la force publique;
- qu'en cas d'absence ou de refus du locataire ou de ses représentants, la pénétration dans l'immeuble s'accompagne, au besoin, de l'ouverture forcée de la porte d'accès, par les agents de la force publique ou toute personne compétente aux services de laquelle il sera jugé bon de recourir.

Article 4: La maison ne pourra être occupée à titre d'habitation qu'après que le présent arrêté soit abrogé.

Article 5: Un recours peut être déposé au Conseil d'Etat contre le présent arrêté dans les 60 jours de la notification de celui-ci."

Cet arrêté a été notifié, le 9 mars 2007, par recommandé, au requérant qui ne l'a pas attaqué.

4. A la demande de la société ucloise du Logement, le service d'action sociale a effectué, le 12 avril 2007, une visite de contrôle du logement. Le rapport établi le 17 avril 2007 conclut ce qui suit : "Malgré les efforts de nettoyage entrepris par la mère du locataire la situation reste source de problèmes de sécurité et d'hygiène pour les occupants et le voisinage. L'arrêté de police du 8 mars 2007 est maintenu".

Dans une lettre du 27 avril 2007, signée par le secrétaire communal, le bourgmestre f.f. et l'échevin de l'action sociale, la commune d'Uccle a écrit ce qui suit à la société ucloise du Logement :

" A votre demande, Madame Luwaert a effectué une visite de contrôle du logement précité le jeudi 12 avril 2007 en compagnie de 3 policiers, vous-même, une assistante sociale et un employé de la SUL ainsi que de la mère de Monsieur Bouayad.

Lors de cette visite il a été constaté que:

- malgré les efforts de nettoyage entrepris par la mère du locataire il règne toujours une odeur nauséabonde dans la maison;
- sur le côté et à l'arrière de la maison se trouvent toujours des tas d'immondices et autres encombrements; (à faire évacuer par Bruxelles Propreté ?)
- la vitre de la porte d'entrée n'est pas réparée;
- la cave et le grenier restent encombrés de crasses et objet divers;
- deux grands chiens adultes sont présents;
- le danger potentiel d'incendie et d'asphyxie dû à la façon de se chauffer n'est pas résolu (il n'y a plus de protection au poêle dans le living);
- il n'y a plus de revêtement de sol au rez-de-chaussée;
- la maison même est en très mauvais état (humidité, électricité, menuiserie...);
- dans toute la maison nous n'avons trouvé aucun endroit où dormir (pas de lit à part un divan dans le living);

Conclusion:

Malgré les efforts de nettoyage entrepris par la mère du locataire la situation reste source de problèmes de sécurité et d'hygiène pour les occupants et le voisinage. L'arrêté de police du 8 mars 2007 est maintenu".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Par un courrier du 2 mai 2007, la société ucloise du Logement a fait parvenir au requérant une copie de la lettre du 27 avril 2007. Ce courrier précise ce qui suit : "Comme vous pouvez le constater, à l'issue de la visite de contrôle effectuée par

le service Hygiène de la Commune, le 12 avril dernier, l'arrêté de police du 8 mars 2007 est maintenu. Ce qui revient à dire qu'en aucun cas, le logement ne peut être occupé";

Considérant que dans le mémoire en réponse, la deuxième partie adverse soutient que le recours est irrecevable au motif que "l'acte attaqué ne constitue qu'une simple information" et n'est pas, dès lors, un acte susceptible de recours;

Considérant que dans le mémoire en réplique, le requérant fait valoir qu'étant locataire du logement, il a intérêt à l'annulation d'un acte qui concerne des obligations et des mesures contraignantes qui lui sont imposées; qu'il prétend que l'acte attaqué n'est pas purement confirmatif de l'arrêté du bourgmestre f.f. du 8 mars 2007; qu'il fait valoir que cet arrêté lui imposait un délai maximum de trente jours pour effectuer les travaux d'assainissement et de réparation, que l'acte attaqué, intervenu le 27 avril 2007 à la suite de la visite de contrôle du 12 avril 2007, implique que l'autorité a réexaminé la situation et que, par conséquent, elle a pris une décision nouvelle, nonobstant le fait que celle-ci maintient l'arrêté du 8 mars 2007; qu'il fait valoir que la lettre du 27 avril 2007 est signée par les responsables communaux, dont le bourgmestre, ce qui confirme qu'il s'agit bien d'une nouvelle décision; que dans le dernier mémoire, le requérant n'invoque pas d'argument nouveau;

Considérant qu'en son article 4, l'arrêté de police du 8 mars 2007 porte ce qui suit : "La maison ne pourra être occupée à titre d'habitation qu'après que le présent arrêté soit abrogé"; que cette disposition implique que l'autorité communale contrôle l'état d'avancement des travaux d'assainissement et de réparation du logement pour permettre au bourgmestre d'apprécier s'il y a lieu d'abroger l'arrêté; que le service de l'action sociale a procédé à cette vérification par une visite des lieux, le 12 avril 2007, à la demande de la société ucquoise du Logement, propriétaire du bien; qu'en indiquant, sur la base des constatations effectuées lors de cette visite, que l'arrêté de police, que le requérant n'a pas attaqué, était maintenu, la lettre du 27 avril 2007, dont le destinataire premier était la société ucquoise du Logement, n'a en rien modifié l'ordonnancement juridique mais a seulement informé la société que l'arrêté de police n'était pas abrogé; qu'une telle information n'est pas un acte susceptible de recours; que l'article 2 de l'arrêté de police qui ordonne au requérant d'effectuer les travaux dans un délai maximum de 30 jours doit se lire à la lumière de l'article 3 qui prévoit que si les travaux n'ont pas été exécutés à l'expiration de ce délai, la commune peut les faire exécuter elle-même; qu'il n'implique nullement que la lettre du 27 avril 2007 serait constitutive d'une décision nouvelle; que les règles relatives à la signature des actes et correspondance de la commune, énoncées aux articles 109 et 111 de la Nouvelle loi

communale, sont sans effet sur la nature de l'acte attaqué; que l'exception est fondée; que le recours est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-cinq mars deux mille neuf par :

M ^{me} WILLOT-THOMAS,	Président de chambre,
MM. LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
NIHOUL,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

K. LAUVAU.

M.-L. WILLOT-THOMAS.