

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.335 du 6 mars 2012

G./A.190.446/VI-18.004

En cause : **1. LEFEBVRE Jean-Marie,**
2. LEFEBVRE Martin,
3. LEFEBVRE Jérémy,

ayant élu domicile chez
Me Jean Eric SACRE, avocat,
chaussée de Charleroi, n° 138/5,
1060 Bruxelles,

contre :

1. le bourgmestre de la ville de Nivelles,
2. la ville de Nivelles,

ayant élu domicile chez
Me Frédéric GOSSELIN, avocat,
rue de Clairvaux, n° 40/202,
1348 Louvain-La-Neuve.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 24 novembre 2008, Jean-Marie LEFEBVRE, Martin LEFEBVRE et Jérémy LEFEBVRE demandent l'annulation de l'arrêté du 8 octobre 2008 par lequel le bourgmestre de la ville de Nivelles déclare insalubres et inhabitables les logements situés dans un immeuble se trouvant boulevard des Archers, 30 à 1400 Nivelles et ordonne aux occupants de ces logements de les évacuer pour le 14 novembre 2008 au plus tard.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Un arrêt n° 188.405 du 1^{er} décembre 2008 rejette la demande de suspension, introduite selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du même arrêté.

La partie requérante a introduit le 30 décembre 2008 une demande de poursuite de la procédure.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} le Premier auditeur au Conseil d'Etat, Anne-Françoise BOLLY, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 13 janvier 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 8 février 2012.

M. le Conseiller d'Etat, Yves HOUYET, a exposé son rapport.

Me Jean Eric SACRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes et Me Valery VAN DER GEETEN, loco Me Frédéric GOSSELIN, avocat, comparaissant pour les parties adverses, ont présenté leurs observations.

M^{me} le Premier auditeur, Anne-Françoise BOLLY, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

Les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

III. 1. Le premier requérant est le propriétaire de l'immeuble situé boulevard des Archers, 30 à 1400 Nivelles. Les deuxième et troisième requérants sont les fils du premier requérant. Ils occupaient des logements dans cet immeuble et ont dû les évacuer en exécution de l'acte attaqué.

III. 2. Le 27 août 2008, la partie adverse informe le premier requérant, par courrier, qu'une enquête de contrôle des logements mis en location dans l'immeuble dont il est propriétaire sera réalisée le 29 septembre 2008.

III. 3. La partie adverse soutient qu'à l'issue du contrôle, elle aurait averti le premier requérant, le 29 septembre 2008, de son intention d'adopter la décision entreprise.

Le 29 septembre 2008, l'architecte communal rédige un rapport relatif à l'immeuble appartenant au premier requérant qui comporte la conclusion suivante : "les trois logements visités dans cet immeuble présentent des manquements graves mettant en péril la santé des occupants de ceux-ci. Ces conclusions doivent être complétées par le constat effectué par le Service Régional d'Incendie. Enfin, aucun permis d'urbanisme ne couvre les travaux effectués (transformation d'une habitation individuelle en logements multiples)".

Les manquements suivants sont décrits dans le rapport précité :

- " - caractère manifestement dangereux de l'ensemble de l'installation électrique (absence de réception de l'installation, branchements excessifs sur multi-prises, câbles apparents dénudés, ...)
- caractère très dangereux de l'escalier d'accès commun au 1^{er} étage et de celui établi entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage (raideur excessive, absence de main-courante)
- absence de ventilation dans le wc du studio du rez-de-chaussée
- superficie restreinte de la pièce de vie du studio du 1^{er} étage
- installation sanitaire insuffisamment équipée de la salle de bain du studio du 1^{er} étage (petit lave-main pour seul point d'eau)
- densité excessive d'habitat dans un volume très restreint".

III. 4. Le 30 septembre 2008, le service régional d'incendie rédige un rapport dans lequel il formule l'avis suivant : "Le bâtiment présente des défauts structuraux au niveau des accès aux logements (escaliers) qui le rendent dangereux d'occupation en tant qu'immeuble à logements multiples. Etant donné qu'il ne peut être techniquement remédié à ces défauts, les autres mesures de préventions incendie à implémenter dans l'immeuble ne seront pas détaillées" et émet un avis défavorable à l'occupation des logements situés dans l'immeuble concerné.

Ce rapport contient les descriptions suivantes :

- " Maison unifamiliale mitoyenne rez + 2 + caves, divisée en trois logements. L'accès à la cave se fait par une trappe (pas Rf) située dans le couloir du rez. Elle renferme une chaudière gaz. Les escaliers, en bois, non protégés Rf 1 h, sont très raides et étroits (moins de 80 cm), sans main courante pour l'escalier menant du rez au 1^{er} étage. Le logement sous les combes ne dispose pas de deux issues accessibles aux échelles du Service Incendie (fenêtres de toit). Les portes des logements ne sont pas Rf. Les interfaces entre les logements et entre les logements et les chemins d'évacuation ne présentent pas Rf 1 h. Pas d'exécutoire de fumée.

Pas d'extincteur, pas d'éclairage de sécurité, pas de pictogrammes, pas de boutons poussoirs d'alarme, pas de réception des installations gaz et électricité.
Les logements sont équipés de détecteurs autonomes de fumée."

III. 5. Le 6 octobre 2008, le premier requérant adresse à la partie adverse une lettre rédigée comme suit :

" 1. Depuis le début 2008, notre intention est de transformer cette habitation en habitation unifamiliale. Début 2008, un agent immobilier a en effet attiré notre attention sur le fait qu'il fallait un permis de location communal. Il nous a signalé que le document émis en 1995 par la Police des habitations de la Région Wallonne n'était plus valable. Veuillez nous excuser de ne nous être pas assez tenus au courant de l'évolution des exigences légales.
Nous certifions par la présente que nous ne mettrons plus en location les appartements

Depuis ce moment nous faisons tout ce qui est possible pour mettre fin aux occupations :

- J'ai envoyé à Mr Vallez (2° étage) un renou spécifiant qu'il n'était pas question de renouveler son bail venant à échéance le 30 avril 2008. J'ai ensuite fait diligence auprès de la Justice de Paix (conciliation, audience, prononcé du jugement, signification par l'huissier Jaumotte, demande de radiation auprès de vos services). Mr Valiez dit qu'il quittera le bien ce samedi 11 octobre. Faute de quoi l'huissier Jaumotte procédera à l'expulsion le 3 novembre.

- J'ai convenu de commun accord d'une fin de bail avec Mr Stassin (1° étage). Il a déménagé vers Charleroi ce samedi 4 octobre

- N'habitent encore la maison que nos deux fils. Jeremy Lefebvre y est domicilié. La maison de notre autre fils Lefebvre Martin au SA Vieux chemin de Braine le comte a subi un incendie le 20 janvier 08. Son frère l'a accueilli provisoirement pensant que M. Valiez quitterait son appartement comme prévu le 30 avril.

Par ailleurs, je pense ne pas vous avoir donné des informations correctes.

2. Monsieur Magiteri m'a demandé si nous avons obtenu un permis de bâtir pour diviser cette maison. Je n'ai pu lui répondre au moment même. Néanmoins je tiens à votre disposition les originaux de ces 2 documents :

1. Le 19 avril 1994, le Collège des Bourgmestre et Echevins nous autorise à transformer l'immeuble en petits appartements

2. Le 9 août 1994, le même Collège nous autorise à renouveler la couverture de la toiture de l'annexe

3. J'ai envoyé le document signalant le commencement des travaux au service Urbanisme le 2-11-1994

3. J'ai remis à Monsieur Magiteri un dossier incomplet concernant la réception des 4 installations électriques par la Société SGS Bd Mettewie 324 à 1080 Bruxelles. Ce document est daté du 5-5-1995 et stipule que l'installation doit être vérifiée avant le 19-4-2020. Vous en trouverez également une copie.

Je lui transmets également copie de ces documents.

Peu après, le Ministère de la Région Wallonne (Police des habitations) visite les lieux et confirme la salubrité des 3 appartements. Ils stipulent qu'ils informent le Bourgmestre de cette décision.

Nous venions en effet d'injecter plus de 2 millions de FB pour rénover complètement le bâtiment (remplacement des toitures, isolation, châssis, nouvelles installations électrique, sanitaires et chauffage central)

4 J'ai pris contact ce jour avec Mr Vincent STINGLAMBERT, notre architecte afin qu'il rencontre Mr MAGITERI pour rentrer auprès de vos services les documents nécessaires pour une maison unifamiliale où habitent provisoirement nos 2 garçons.

Nous mettons cette maison à leur disposition gratuitement. Depuis leur départ de la maison familiale, nous avons déménagé pour occuper une maison plus petite; celle-ci ne comprend pas de chambres d'amis, nous ne pouvons donc plus les accueillir chez nous.

En conclusion, nous sommes prêts à réaliser tout ce qui est nécessaire pour correspondre aux normes actuelles en matière de maison unifamiliale. Notre demande est que nos 2 fils puissent continuer à habiter cette maison pendant ce temps."

III. 6. Le 8 octobre 2008, le bourgmestre de la ville de Nivelles adopte l'acte attaqué qui est rédigé de la manière suivante :

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

Considérant que la commune a pour mission de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés;

Vu le rapport établi par Monsieur Vincent MAGITTERI, architecte communal de la Ville de Nivelles, après qu'il ait visité, en date du 29 septembre 2008, les logements sis Boulevard des Archers, 30 à 1400 Nivelles, les propriétaires étant Monsieur LEFEBVRE Jean-Marie et Madame MONSEU Chantal, domiciliés Rue Warichet, 16 à 1401 BAULERS.

Considérant qu'il ressort du rapport de l'architecte communal les éléments suivants :

L'immeuble visité est constitué d'une ancienne habitation unifamiliale de type deux façades transformée en immeuble à appartements suivant la répartition suivante :

Rez-de-chaussée : Studio n° 1

1^{er} étage : Studio n° 2

2^{ème} étage : Studio n° 3

CONSTATATIONS TECHNIQUES :

Les manquements suivants au niveau, de la salubrité ont été constatés :

- caractère manifestement dangereux de l'ensemble de l'installation électrique (absence de réception de l'installation, branchements excessifs sur multi-prises, câbles apparents dénudés, ...)
- Caractère très dangereux de l'escalier d'accès commun au 1^{er} étage et de celui établi entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage (raideur excessive, absence de main-courante)
- absence de ventilation dans le wc du studio du rez-de-chaussée
- superficie restreinte de la pièce de vie du studio du 1^{er} étage

- installation sanitaire insuffisamment équipée de la salle de bain du studio du 1^{er} étage (petit lave-main pour seul point d'eau)
- densité excessive d'habitat dans un volume très restreint

CONCLUSIONS :

Les trois logements visités dans cet immeuble présentent des manquements graves mettant en péril la santé des occupants de ceux-ci.

Enfin, aucun permis d'urbanisme ne couvre les travaux effectués (transformation d'une habitation individuelle en logements multiples).

Ces conclusions doivent être complétées par le constat effectué par le Service Régional d'Incendie

Vu le rapport établi, par Monsieur E.DERNIE, adjudant technicien en prévention du Service Régional d'incendie de la Ville de Nivelles, chargé de l'enquête, après qu'il ait visité les logements sis Boulevard des Archers, 30 à 1400 Nivelles, le propriétaire étant Monsieur LEFEBVRE et Madame MONSEU, domiciliés Rue Warichet. 16 à 1401 Baulers,

CONSTATATIONS TECHNIQUES :

Considérant qu'il ressort du rapport du service incendie de Nivelles, les éléments suivants :

- Maison unifamiliale mitoyenne rez + 2 + caves, divisée en trois logements.
- L'accès à la cave se fait par une trappe (pas Rf) située dans le couloir du rez. Elle renferme une chaudière gaz.
- les escaliers, en bois, non protégés Rf 1 h, sont très raides et étroits (moins de 80 cm), sans main courante pour l'escalier menant du rez au 1^{er} étage.
- Le logement sous les combles ne dispose pas de deux issues accessibles aux échelles du Service Incendie (fenêtres de toit).
- les portes des logements ne sont pas Rf
- Les interfaces entre les logements et entre les logements et les chemins d'évacuation ne présentent pas Rf 1 h.
- Pas d'exutoire de fumée.
- Pas d'extincteur, pas d'éclairage de sécurité, pas de pictogrammes, pas de boutons poussoirs d'alarme, pas de réception des installations gaz et électricité.
- Les logements sont équipés de détecteurs autonomes de fumée.

CONCLUSIONS :

Le bâtiment présente des défauts structuraux au niveau des accès aux logements (escaliers) qui le rendent dangereux d'occupation en tant qu'immeuble à logement multiples. Etant donné qu'il ne peut être techniquement remédié à ces défauts, les autres mesures de prévention incendie à implémenter dans l'immeuble ne seront pas détaillées.

Le Service incendie remet un avis défavorable à l'occupation des logements sis Boulevard des Archers, 30 à 1400 Nivelles.

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par les rapports dont il question aux alinéas qui précèdent que le caractère insalubre et insécurité des logements met en danger la santé des occupants et est susceptible de générer des catastrophes mettant en péril la vie des locataires;

Considérant avoir personnellement visité, en date du 29 septembre 2008 à 09H45, les logements situés dans l'immeuble sis Boulevard des Archers, 30 à 1400 Nivelles, et avoir constaté l'insalubrité de ces logements;

Attendu que lors de la visite dont il est question à l'alinéa précédent j'ai entendu le propriétaire;

ARRETE

Article 1^{er} :

Les logements de l'immeuble sis Boulevard des Archers, 30 à 1400 NIVELLES, dont les propriétaires sont Monsieur LEFEBVRE Jean-Marie et Madame MONSEU Chantal, domicilié Rue Warichet 16 à 1401 BAULERS sont déclarés insalubres et inhabitables en l'état.

Article 2 :

Ordre est donné aux habitants des logements désignés à l'article 1^{er} de les évacuer pour le vendredi 14 novembre 2008 à 18 heures, au plus tard.

Article 3 :

Une fois expiré le délai fixé à l'article 2, les logements désignés à l'article 1^{er} ne pourront plus être occupés à titre d'habitation, quiconque les occupera à ce titre sera expulsé par la force publique.

Article 4 :

Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification."

IV. RECEVABILITE DU RECOURS

IV. 1. Arguments des parties

Dans son dernier mémoire, la partie adverse conteste le caractère actuel de l'intérêt des requérants au recours. Elle soutient que : "Comme le rappelle le rapport de Madame l'Auditeur, il appartiendra aux parties requérantes de justifier jusqu'à la prononciation de l'arrêt de l'actualité de leur intérêt au recours.

Or, un permis d'urbanisme a été délivré en date du 2 novembre 2009 par la ville de Nivelles pour l'immeuble en question portant sur la suppression de trois studios et le rétablissement de la fonction unifamiliale de l'habitation [...].

Cette transformation de l'immeuble a été suivie par un second permis d'urbanisme du 12 juillet 2010 ayant pour objet la transformation du rez-de-chaussée de l'habitation et de permettre la construction d'un volume secondaire pour étendre le séjour [...].

La situation de l'immeuble ayant évolué suite à ces travaux, les parties requérantes n'ont plus aucun intérêt au recours dès lors que l'annulation ne leur procurerait plus aucun avantage."

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

En dépit des permis d'urbanisme, dont la partie adverse fait état dans son dernier mémoire, et qui ont été accordés au premier requérant pour la transformation de son immeuble, l'acte attaqué n'a été ni abrogé, ni retiré.

La décision entreprise, selon laquelle cet immeuble est inhabitable et insalubre, subsiste donc de telle sorte que les requérants conservent un intérêt actuel au recours.

La requête est recevable.

V. SECOND MOYEN

VI. 1. Arguments des parties

Les requérants soulèvent un second moyen pris de "la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes généraux de bonne administration, et en particulier du principe du contradictoire et du principe de proportionnalité, et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Dans une première branche, les requérants soutiennent qu'ils n'ont pas été entendus et n'ont pas été en mesure de se faire entendre de manière utile.

Le premier requérant indique qu'il ignorait le motif précis de sa convocation lors du contrôle des logements et qu'il n'avait pas pris connaissance des rapports sur lesquels se fonde la décision attaquée. Il ajoute qu'un entretien de quelques minutes avec le bourgmestre devant l'immeuble ne pouvait lui permettre de faire valoir son point de vue. Enfin, il fait valoir qu'il a communiqué à la partie adverse plusieurs documents, dont le procès-verbal de réception de l'installation électrique, entre la visite du 29 septembre et l'adoption de l'acte attaqué mais qu'elle n'en a pas tenu compte.

La partie adverse répond, au sujet de la première branche, qu'il résulte du dossier administratif que les requérants ont été entendus non seulement le 29 septembre 2008 mais également à plusieurs autres moments dans le bureau du bourgmestre.

Elle soutient que, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le principe Audi alteram partem n'est pas méconnu lorsque les propriétaires d'un immeuble sont convoqués à une réunion au terme de laquelle ils sont avisés que le bourgmestre prendra une décision déclarant l'immeuble inhabitable.

Elle précise que les requérants ont bien été informés le 27 août 2008 qu'un contrôle allait être réalisé le 29 septembre 2008. Elle ajoute qu'après ce contrôle, le bourgmestre de la ville de Nivelles a indiqué aux requérants qu'il avait l'intention de prendre l'arrêté litigieux.

Elle en conclut que les requérants ont bien été avisés de ce que l'acte attaqué allait être pris et que c'est bien conscient de cette échéance que le premier requérant a tenté de justifier sa position en précisant au bourgmestre et à l'architecte communal que des permis d'urbanisme auraient été octroyés pour les lieux litigieux et que l'intention future des propriétaires était de transformer le bien en maison unifamiliale et non plus en appartements séparés.

Dans leur mémoire en réplique, les requérants réitèrent les critiques développées dans la requête.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse développe une argumentation identique à celle contenue dans son mémoire en réponse.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Concernant la première branche, il ne ressort pas du dossier administratif que la partie adverse ait permis aux requérants de prendre connaissance des rapports de l'architecte communal et du service régional d'incendie qui ont contribué à justifier l'acte attaqué.

Dès lors, à supposer même que la partie adverse ait entendu les requérants, comme elle le soutient, avant d'adopter la décision entreprise, elle n'établit pas qu'ils ont pu s'exprimer utilement dès lors qu'elle ne démontre pas qu'ils ont eu connaissance, avant leur audition, de ces rapports.

La première branche du second moyen est donc fondée. Il ne se justifie pas de statuer sur le premier moyen, ni sur la seconde branche du second moyen étant donné que leur examen ne pourrait mener à une annulation plus étendue.

**PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :**

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 8 octobre 2008 par lequel le bourgmestre de la ville de Nivelles déclare insalubres et inhabitables les logements situés dans un immeuble se trouvant boulevard des Archers, 30 à 1400 Nivelles et ordonne aux occupants de ces logements de les évacuer pour le 14 novembre 2008 au plus tard.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1050 euros, sont mis à la charge de la seconde partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le six mars deux mille douze par :

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Yves HOUYET,
David DE ROY,
M^{me} Caroline HUGÉ,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Odile DAURMONT.