

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.062 du 14 janvier 2014

G./A.202.093/VI-19.280

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans, n° 71,
1200 Woluwé-Saint-Lambert,

contre :

**1. le bourgmestre de la commune de Koekelberg,
2. la commune de Koekelberg,**

ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot, n° 19,
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 18 octobre 2011, Olivier BOON demande l'annulation de l'arrêté du bourgmestre de Koekelberg du 19 septembre 2011 déclarant inhabitables l'ensemble des logements de l'immeuble situé avenue de Jette, 20 à 1080 Koekelberg.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Un arrêt n° 223.161 du 16 avril 2013 a examiné le deuxième moyen et a rouvert les débats.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Nathalie VAN LAER, a rédigé un rapport sur base de l'article 13 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

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

Une ordonnance du 22 octobre 2013, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 20 novembre 2013.

M^{me} le Président de chambre, Odile DAURMONT, a exposé son rapport.

Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

Mme l'Auditeur, Nathalie VAN LAER, a été entendue 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 223.161 du 16 avril 2013.

IV. PREMIER MOYEN

IV. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 33 et 190 de la Constitution, de l'article 14 du Code bruxellois du Logement, des articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'indépendance des polices administratives, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'illégalité quant aux motifs de droit, de l'absence de base légale, de la méconnaissance du champ d'application de la loi, de l'erreur de droit, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir.

Il reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne pas faire apparaître concrètement en quoi la sécurité et la salubrité publiques seraient effectivement menacées d'une quelconque manière par l'état de l'immeuble et ce alors que les dispositions visées au moyen n'habilitaient pas le bourgmestre à déclarer l'inhabitabilité de l'ensemble des logements de l'immeuble, ni à demander aux

fournisseurs d'électricité, de gaz et d'eau de couper l'alimentation de l'immeuble, ni à faire expulser ses occupants, ni à interdire la mise en location ou l'occupation des logements jusqu'à la levée de l'interdiction sur production d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par la direction de l'inspection régionale du Logement tel que prévue à l'article 14, alinéas 2 et 3 du Code pour chaque logement.

Il estime que la motivation de l'arrêté attaqué ne permet pas d'établir, ni de conclure que l'immeuble menacerait ruine ou que tous ses logements seraient insalubres au sens de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, car il ne comporte, dans sa motivation, aucun élément établissant que la salubrité publique serait mise en danger par l'état des logements de l'immeuble ou qu'il constituerait un danger pour la sécurité publique, en ce qu'il menacerait ruine au point qu'on doive le déclarer inhabitable et interdire, avec effet immédiat, son occupation, sur la base des articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale.

Il explique que les motifs et les dispositions légales et réglementaires auxquels il est fait référence dans l'acte attaqué laissent apparaître que le bourgmestre a décidé de déclarer tous les logements de l'immeuble inhabitables, en raison :

- d'une part, de l'existence d'infraction(s) constatée(s) en matière d'urbanisme, plus particulièrement en ce qui concerne le nombre de logements autorisés dans l'immeuble, et de la prétendue méconnaissance du règlement général sur les bâtisses arrêté par le conseil communal des 27 février 1948, 6 avril 1956 et 13 juillet 1956, du règlement de la bâtisse arrêté par le conseil d'agglomération le 22 janvier 1975 et du règlement régional d'urbanisme approuvé par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 juin 1999. Il relève que la référence au règlement de la bâtisse du 22 janvier 1975 et au règlement régional d'urbanisme du 3 juin 1999 ne constitue pas une base légale susceptible de fonder l'acte attaqué, dans la mesure où le règlement sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise n'est plus d'application en Région de Bruxelles-Capitale, excepté le Titre VIII relatif aux mesures de prévention contre l'incendie, dont il n'est pas établi que les mesures qu'il comporte auraient été violées en l'espèce, et que le règlement régional d'urbanisme du 3 juin 1999 n'existe plus depuis qu'il a été remplacé par le règlement régional d'urbanisme du 11 avril 2003, lequel a lui-même cessé de produire ses effets le 1^{er} avril 2006, le seul règlement régional d'urbanisme en vigueur à la date de l'arrêté attaqué étant celui qui a été adopté le 21 novembre 2006;

- et d'autre part, de la prétendue non-conformité - qui est contestée par le requérant - de tous les logements de l'immeuble aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement fixées par le Code du Logement et ses arrêtés d'exécution,

lesquelles sont des exigences étrangères à la sécurité et la salubrité publiques. Il remarque qu'il apparaît que la levée de l'arrêté d'inhabitabilité est expressément subordonnée, en son article 9, à la production d'une attestation de contrôle de conformité pour chaque logement délivrée par la direction de l'inspection régionale du Logement tel que prévue à l'article 14, alinéas 2 et 3 du Code bruxellois du Logement.

Il juge qu'en adoptant l'arrêté attaqué sur la base de la motivation qu'il comporte et par référence à des dispositions légales et réglementaires inapplicables en l'espèce ou ne l'habilitant pas à adopter un arrêté d'inhabitabilité, le bourgmestre n'a pas correctement exercé les compétences qui lui sont attribuées par les articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale et qu'il a méconnu le principe de l'indépendance des polices administratives, en se prévalant, dans le cadre de l'exercice de la police administrative générale, des règles particulières relevant de la police administrative du logement et/ou de la police administrative de l'urbanisme, alors que ces deux polices fondent leur intervention sur des critères d'interventions spécifiques. Il constate que l'acte attaqué prend trois fondements distincts, à savoir la nouvelle loi communale, le Code bruxellois du Logement et la réglementation urbanistique et que ce faisant, le bourgmestre a donc manifestement confondu trois polices administratives distinctes alors que le bourgmestre doit veiller à se référer explicitement à la seule nouvelle loi communale lorsqu'il adopte une mesure de police administrative générale et doit rester dans le cadre de son habilitation quand il se prévaut d'une police spéciale. Il insiste, à cet égard, sur le fait que le choix de la police ne doit pas être reflété uniquement par la base légale invoquée, mais aussi par la finalité assignée à la mesure de police et rappelle que lorsqu'il agit dans le cadre de la police administrative générale, le bourgmestre ne doit avoir comme préoccupation principale que le maintien ou le rétablissement de l'ordre public et ne peut, comme en l'espèce, subordonner la levée de l'arrêté du bourgmestre adopté sur la base de la police administrative générale à l'octroi d'une attestation délivrée sur la base de la police administrative spéciale du logement.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse estime le moyen difficilement compréhensible dès lors que l'arrêté attaqué est bien pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ainsi que, parmi d'autres, du règlement général de police du 18 décembre 2008, ce qui constitue incontestablement une base légale régulière en l'espèce.

Elle expose que, contrairement aux affirmations du requérant, l'arrêté attaqué n'est nullement motivé, en premier lieu, par une police de l'urbanisme, mais

bien par un souci de police communale générale sur la base de la constatation que l'immeuble en question présente un risque très sérieux pour l'ordre public, et principalement la sécurité publique sur le territoire communal. Elle cite des extraits du "rapport de visite du 19 septembre 2011, sur la base duquel l'arrêté attaqué a été pris le même jour" et observe que tous ces constats relèvent bien de la police de l'ordre public et ne sont nullement liés à une police spéciale de l'urbanisme, de telle manière que le moyen manque manifestement de tout fondement en l'espèce.

Elle juge ensuite que les griefs du requérant quant au caractère injustifié de l'arrêté attaqué concernant les défauts imputés aux logements de son immeuble, manquent manifestement de tout sérieux, puisqu'il ressort à suffisance du dossier administratif, que l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, décidée par les autorités du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, se fonde sur toute une série d'infractions qui rendent ce logement en question non conforme aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, telles que la sanction voulue par le législateur est bien une interdiction de continuer à mettre le logement en location, sans que le principe de proportionnalité ne soit mis en péril en cette matière.

Elle rappelle que l'immeuble litigieux, divisé en plusieurs petits logements distincts, loués dans des conditions qui méconnaissent manifestement les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire des logements, a donné lieu, pour chacun de ces logements loués, à toute une série de constats d'infraction, dont plusieurs sont restés identiques à la suite de la première visite de contrôle du logement par l'inspection régionale du Logement du 29 mai 2009 et relève, à titre d'exemple, que, s'agissant de la sécurité du bâtiment par rapport à l'électricité, au gaz et aux égouts, le rapport établi par l'inspection régionale du Logement, le 7 juillet 2009, fait apparaître que la plupart des travaux recommandés n'ont pas été effectués et qu'il en est de même pour les exigences de salubrité élémentaires concernant l'éclairage du logement, la ventilation de base, les dimensions minimales des accès, ainsi que son usage privatif, en manière telle que, pour toute une série d'autres vices, incontestables comme tels, l'inspection régionale du Logement a dû constater qu'aucun travail n'avait été exécuté depuis l'envoi de la mise en demeure au bailleur.

C. Mémoire en réplique et dernier mémoire du requérant

Le requérant constate que la deuxième partie adverse a uniquement cité l'article 135 de la nouvelle loi communale et le règlement général de police du 18 décembre 2008, comme base légale régulière à l'adoption de l'acte attaqué, alors que

celui-ci comportait la référence à plusieurs autres textes légaux ou réglementaires qui n'étaient pas applicables en la matière et qui n'étaient pas susceptibles de justifier en droit l'arrêté attaqué. Il considère donc que l'arrêté attaqué est entaché, en ce qui concerne la détermination de sa base légale, de plusieurs erreurs de droit, qui ont pour conséquence de le vicier substantiellement.

Il relève également que la deuxième partie adverse n'a pas répondu au grief qui faisait valoir que l'acte attaqué ne comportait, dans sa motivation, aucun élément établissant que la salubrité publique serait mise en danger par l'état des logements de l'immeuble ou qu'il constituerait un danger pour la sécurité publique, en ce qu'il menacerait ruine au point qu'on doive le déclarer inhabitable et interdire, avec effet immédiat, son occupation, sur la base des articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale. Il estime que les considérations émises par la deuxième partie adverse dans son mémoire en réponse ne sont pas pertinentes, parce que, d'une part, elles ne trouvent aucun appui dans la motivation de l'arrêté attaqué et elles constituent une motivation a posteriori de la décision querellée, et d'autre part, elles ne reposent sur aucun élément objectif de nature à les étayer.

Il constate que les explications fournies dans le mémoire en réponse ne ressortent nullement de la motivation de l'acte et que ces explications a posteriori sont également entachées d'une erreur de fait dans la mesure où seuls quatre logements de l'immeuble sur les douze qu'il comporte ont fait l'objet d'un constat d'infraction par l'inspection régionale du Logement, et qu'il a toujours soutenu, tout au long de la procédure administrative, que les quatre logements frappés par la mesure d'interdiction infligée par l'inspection régionale du Logement répondaient aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipement, tous les manquements identifiés par l'inspection régionale du Logement dans ses constats ayant été contestés et infirmés par les recours administratifs introduits auprès du fonctionnaire délégué, lesquels étaient étayés par les pièces indiscutables y annexées. Il considère que les décisions d'interdiction de l'inspection régionale du Logement n'ayant pas acquis un caractère définitif, il était tout à fait normal que, dans l'attente de l'issue des recours qu'il avait introduits, il n'ait pas exécuté les travaux prescrits par l'inspection régionale du Logement, ce qui permet d'expliquer pourquoi "plusieurs [constats] sont restés identiques à la suite de la première visite de contrôle".

Enfin, il souligne que la deuxième partie adverse n'a apporté aucune réponse au grief relatif à la méconnaissance par le bourgmestre du principe de l'indépendance des polices administratives et à la confusion entre trois polices administratives distinctes.

Dans son dernier mémoire, le requérant expose qu'une notification ne peut couvrir les illégalités de l'acte attaqué.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Même si les visas de l'arrêté attaqué se réfèrent à de multiples réglementations, il résulte clairement de l'acte attaqué que celui-ci a été pris par le bourgmestre sur la seule base de l'article 135 de la nouvelle loi communale et ce en raison du risque d'explosion et d'électrocution mettant en péril la sécurité et la salubrité publique. Les références aux autres réglementations sont, à cet égard, surabondantes et ne traduisent, en aucune hypothèse, une quelconque confusion des polices administratives.

Le fait que le bourgmestre ait, au cours de sa visite des lieux, constaté "de visu" ce risque d'explosion et d'électrocution - par ailleurs non sérieusement contesté par le requérant dans son recours et qu'on peut aisément également constater au vu des photos prises ce jour-là - suffit à justifier l'acte attaqué dès lors qu'il existe bien là un danger de nature à mettre en péril la sécurité et la salubrité publiques. Il ne s'imposait pas au bourgmestre, qui constate dans son arrêté ce risque d'explosion et d'électrocution, d'expliquer davantage "en quoi la sécurité et la salubrité publiques seraient effectivement menacées d'une quelconque manière par l'état de l'immeuble".

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. TROISIEME MOYEN

V. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, du principe de l'indépendance des polices administratives, du principe du contradictoire, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier ainsi que de l'excès de pouvoir.

Il reproche à l'acte attaqué, qui a été adopté le 19 septembre 2011, d'être motivé par référence à un "rapport d'inspection du 19 septembre 2011" établi par le directeur en chef du service des travaux publics, lequel a été annexé à l'acte attaqué et

qui est daté du 20 septembre 2011, soit le lendemain de l'adoption de l'arrêté attaqué. Il souligne que si la motivation d'un acte administratif par référence à un rapport émis durant la procédure est admise, encore faut-il non seulement que le destinataire de cet acte ait eu connaissance de ce rapport et que ce rapport soit adéquatement motivé, mais aussi que l'autorité qui entend se baser sur ce rapport ait pu effectivement prendre connaissance du contenu de ce rapport avant d'adopter l'acte attaqué.

Il observe que l'acte attaqué renvoie explicitement à ce "rapport d'inspection du 19 septembre 2011" et qu'il est justifié par les "déficiences graves" qui ressortiraient de ce rapport alors que celui-ci est daté non pas du 19 septembre 2011, mais du 20 septembre 2011, ce qui signifie qu'il a été établi le lendemain du jour où l'acte attaqué a été pris, de sorte que le bourgmestre ne pouvait pas valablement se baser sur ce rapport, puisqu'il n'avait pas connaissance de son contenu. Il estime donc que la motivation de l'arrêté attaqué, en tant qu'elle se réfère erronément au "rapport d'inspection du 19 septembre 2011", est inadéquate.

Il constate ensuite qu'il n'a jamais été informé - et a fortiori n'a pas pu prendre connaissance - du contenu de ce rapport d'inspection, avant la notification de l'acte attaqué, en manière telle qu'il a été privé de toute possibilité de faire valoir ses observations sur ce rapport ou de le contester, en violation du principe du contradictoire et ce alors que ce rapport est critiquable et n'était pas susceptible de servir de base à l'adoption de l'arrêté attaqué, dans la mesure où :

- il a pour objet principal de vérifier la conformité de l'immeuble aux règles particulières relevant de la police administrative spéciale du logement et/ou de la police administrative spéciale de l'urbanisme, alors qu'il est censé avoir été établi en vue de permettre l'exercice, par le bourgmestre, de ses prérogatives en matière de police administrative générale, ce qui signifie que ce rapport devait uniquement porter sur les aspects de la salubrité et de la sécurité publiques ;

- il comporte des constats et une analyse, qui sont erronés ou inexacts (ainsi, le rapport d'inspection critique la hauteur sous plafond de certaines pièces des logements, qui ne dépassent pas les 2,40 m, alors qu'une hauteur de 2,50 m serait requise, ce qui est contraire à l'article 4, § 3, de l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, qui prescrit seulement une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant l'occupation sans risque, cette hauteur étant réputée suffisante lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,3 m pour les pièces de séjour, et à 2,10 m pour les autres pièces du logement; le rapport d'inspection relève l'absence de points d'eau dans plusieurs logements, sans fournir de précision quant aux logements concernés, et alors que l'article 5, § 2, alinéa

2, de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité prévoit que le logement collectif peut disposer d'un point d'eau potable commun, alimenté et raccordé, et situé dans une cuisine commune, accessible en permanence, réservé à l'usage de dix personnes au maximum; le rapport d'inspection constate qu'aucun logement, excepté celui du troisième étage, ne répond à la superficie minimale par logement fixée par le Code du Logement, qui serait de 18 m² pour les logements occupés par une seule personne, alors que l'article 4, § 2, alinéa 2, de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité prévoit que la surface minimale est ramenée à 12 m² pour une personne pour les logements d'étudiant, ce qui est le cas des douze logements de l'immeuble; le rapport d'inspection fait état de prétendues non-conformités au niveau des installations électriques et de gaz, alors que des certificats de conformité des installations de gaz et d'électricité de l'immeuble ont été établis le 27 juin 2008 et communiqués à la commune par courrier/fax du 10 mars 2010, lesquels attestent, sans équivoque, de la conformité des installations électriques et de gaz de l'immeuble au regard des normes légales et réglementaires en vigueur et de l'absence de déficience en cette matière, alors que la société SIBELGA a remplacé le compteur électrique de l'ensemble de l'installation de l'immeuble le 22 août 2011, sans qu'aucune anomalie n'ait été constatée, et alors que l'immeuble fait l'objet d'inspections et de contrôle réguliers effectués par un électricien-chauffagiste; le rapport d'inspection relève, à plusieurs endroits, la présence de détritus, qui serviraient de nidification aux rongeurs nuisibles, alors que le requérant veille régulièrement à faire enlever les encombrants et à faire évacuer les déchets entreposés par les locataires de l'immeuble par l'agence BRUXELLES-PROPRETE, laquelle s'est rendue sur place à plusieurs reprises, en mai et juin 2008, en avril et décembre 2009, en mars 2010 et en avril 2011, alors que le requérant avait informé, le 12 septembre 2011, la commune qu'un nouvel enlèvement des encombrants et des déchets par l'agence BRUXELLES-PROPRETE avait été programmé pour le 11 octobre 2011, et alors que la dératisation de l'immeuble est effectuée de manière régulière par la société BILLEN, qui lui a été renseignée par le service communal propreté, laquelle est déjà intervenue sur place en octobre 2009, en mars et en septembre 2010, en janvier 2011 et le 7 septembre 2011);

- il décrit des défauts ou des dégradations dans l'immeuble, dont il n'est pas possible de déduire que la salubrité publique serait mise en danger par l'état de l'immeuble ou qu'il menacerait ruine au point qu'on doive déclarer l'inhabitabilité de tous les logements et ordonner l'évacuation immédiate de ses occupants, qu'il s'agisse de l'instabilité des rampes d'escalier à plusieurs endroits, l'absence de rangement dans les logements, de la présence de matelas posés sur le sol, de l'absence de points d'eau ou de points d'éclairage électrique dans plusieurs logements, des châssis de fenêtres qui fermentaient difficilement ou parfois pas, des vitres brisées (qui l'ont été consécutivement à l'incendie de l'immeuble voisin pour lequel une expertise

judiciaire est en cours, de sorte que leur remplacement ne peut être effectué), de la présence d'humidité de condensation dans la plupart des logements (due au manque de ventilation par les locataires) ou encore de l'absence d'éclairage dans la cage d'escalier ou d'ampoules dans certains locaux.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse admet que le rapport de visite sur lequel se base l'acte attaqué, est formellement daté du 20 septembre 2011, soit le lendemain de l'arrêté d'inhabitabilité attaqué. Elle constate qu'il ressort cependant du dossier que ce rapport a bien été établi à la suite de la visite des lieux du 19 septembre 2011, en la présence du bourgmestre lui-même, et que c'est cette visite qui a conduit le bourgmestre à adopter immédiatement, vu l'urgence, l'arrêté d'inhabitabilité attaqué. Elle souligne que tous les éléments qui font l'objet du rapport ont été constatés de visu par le bourgmestre lui-même lors de la visite sur les lieux, de telle manière que l'arrêté est régulièrement motivé par les constatations opérées lors de cette visite, sans qu'il importe que ces éléments aient été retranscrits le lendemain.

En ce qui concerne plus particulièrement les griefs formulés quant au contenu du rapport d'inspection précité, elle juge qu'ils manquent à l'évidence de tout sérieux, car les infractions constatées pour tous les logements occupés dans l'immeuble en question avaient déjà fait l'objet de constats similaires par l'inspection régionale du Logement et qu'à l'évidence, ces logements présentaient un risque sérieux pour la sécurité et la salubrité publique.

C. Mémoire en réplique et dernier mémoire du requérant

Le requérant considère qu'il n'est pas sérieux de soutenir que la référence faite par l'arrêté attaqué à un rapport d'inspection, dont il n'est pas contesté par la deuxième partie adverse qu'il a été formellement établi le lendemain du jour où l'acte attaqué a été pris, serait indifférente et que cela n'aurait aucune incidence sur la légalité de l'acte attaqué, alors qu'il résulte explicitement de l'acte attaqué que le bourgmestre s'est basé sur ce rapport d'inspection pour adopter l'arrêté litigieux.

Il juge que le fait que le bourgmestre ait participé à la visite de l'immeuble et qu'il ait pu constater de visu tous les éléments contenus dans le rapport d'inspection n'est pas susceptible de couvrir l'illégalité qui affecte l'acte attaqué, lequel a été motivé par référence à ce rapport d'inspection qui n'avait pas été établi au moment où il a été adopté et qui ne pouvait donc pas servir de base à l'acte attaqué.

Il estime également que la deuxième partie adverse n'a pas répondu, dans son mémoire en réponse, aux critiques relatives au contenu du rapport d'inspection et qu'elle s'est contentée d'émettre, pour répondre à ces griefs, une observation générale relative à l'existence de constats similaires de l'inspection régionale du Logement et de "l'évidence" suivant laquelle les logements présentaient un risque sérieux pour la sécurité et la salubrité publique, ce qui n'est assurément pas suffisant pour justifier le bien-fondé et la pertinence de la référence faite par l'acte attaqué à ce rapport d'inspection.

Pour le surplus, il renvoie aux développements qu'il a consacrés à ce rapport d'inspection dans sa requête en annulation.

Dans son dernier mémoire, le requérant insiste sur les irrégularités du rapport d'inspection.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Si l'acte attaqué vise "le rapport d'inspection du 19 septembre 2011" qui ne sera, en réalité, établi que le lendemain, il ne s'y réfère pas au sens où l'entend le requérant : il ne s'agit que d'un visa - certes erroné - et non d'une motivation par référence. L'acte attaqué n'est, en effet, pas motivé par une référence à une autre pièce, mais comporte en son sein même une motivation suffisante, à savoir le fait que le bourgmestre a pu constater, lors de sa visite du 19 septembre 2011, qu'en raison de graves déficiences, il existe un risque d'explosion et d'électrocution mettant en péril la sécurité et la salubrité publiques.

Ce risque d'explosion et d'électrocution pouvait être aisément constaté par le bourgmestre lors de sa visite des lieux ainsi que le démontrent d'ailleurs les photographies prises sur place à cette date. Le requérant ne conteste d'ailleurs pas sérieusement ce risque d'explosion et d'électrocution se contentant de faire état de certificats de conformité des installations de gaz et d'électricité de l'immeuble établis en juin 2008 ou du remplacement par SIBELGA du compteur électrique de l'ensemble de l'installation de l'immeuble le 22 août 2011. Ces éléments ne sont, toutefois, pas de nature à remettre en cause le constat évident de dangerosité et de risque d'explosion et d'électrocution. Les certificats – qui ne concernent qu'une seule chambre et non l'ensemble de l'immeuble - datent, en effet, de juin 2008 soit de plus de trois ans auparavant et ne tiennent donc pas compte de la situation telle qu'elle a été constatée par le bourgmestre. De plus, de tels certificats ne créent pas une présomption irréfragable de conformité des installations électriques. Or, la simple consultation des photos prises le 19 septembre 2011 permet de constater la

dangereusité des installations et partant les risques d'électrocution et d'explosion. De même, le remplacement du compteur général d'électricité par SIBELGA ne permet nullement de présumer l'absence de dangereusité des installations de gaz, ni même de celles d'électricité dès lors que l'agent de SIBELGA n'a, en aucune hypothèse, procédé à un contrôle, ni même à une simple visite de l'intégralité de l'immeuble.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VI. QUATRIEME MOYEN

VI. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, du principe de proportionnalité, du principe de non rétroactivité des actes administratifs ainsi que de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, il reproche à l'acte attaqué de lui avoir imposé la mesure la plus sévère, qui se révèle hors de toute proportion avec les faits qui l'ont justifiée ou l'objectif à atteindre. Il observe que le bourgmestre a déclaré directement l'inhabitabilité de l'immeuble, sans lui avoir laissé au préalable la possibilité et un délai pour améliorer la situation et pour effectuer des éventuels travaux d'assainissement et de sécurisation destinés à permettre la poursuite de l'occupation de l'immeuble et l'habitation des logements. Il constate que les éventuels travaux d'assainissement et de sécurisation de l'immeuble à effectuer ne sont pas d'une ampleur et d'une importance telles qu'ils étaient de nature à justifier l'interdiction d'habitation et d'occupation de l'immeuble et l'évacuation immédiate de ses occupants et qu'il ne s'agit donc certainement pas d'une mesure adaptée à la situation, dès lors que l'immeuble ne présentait pas des défauts ou des dégradations présentant un risque immédiat pour la sécurité et la salubrité publiques.

Il souligne que l'arrêté attaqué prévoit que l'interdiction d'habiter l'immeuble sera levée "sur production d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement tel que prévue à l'article 14 alinéas 2 et 3 de l'Ordonnance du 17 juin 2003 précitée et ce pour chaque logement", ce qui implique que l'immeuble devra avoir été rendu habitable au regard du Code du Logement avant de pouvoir être à nouveau occupé alors que le Conseil d'Etat a déjà jugé que "l'obligation de rendre l'immeuble habitable, s'ajoutant à

l'interdiction de l'habiter, va également au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer la sécurité et la salubrité publiques"

Il juge enfin que l'arrêté présente un caractère disproportionné, en ce qu'il interdit d'habiter l'immeuble pour une période illimitée et qu'il conditionne la levée de l'interdiction d'habiter cet immeuble à l'obtention d'attestations de contrôle de conformité, qui relèvent de la police du logement et pour lesquelles le bourgmestre n'est pas compétent.

Dans une seconde branche, le requérant soutient que l'acte attaqué a pour objet de donner un fondement administratif à des mesures et à des actes qui ont été accomplis et exécutés avant son adoption. Il expose que l'acte attaqué n'a pu être adopté par le bourgmestre qu'après que la visite de l'immeuble ait été effectuée le 19 septembre 2011 (ainsi que cela résulte du rapport d'inspection annexé à l'acte attaqué), qu'après que la coupure de l'arrivée de gaz et d'électricité de l'immeuble ait été réalisée par SIBELGA et qu'après que l'expulsion des occupants de l'immeuble ait été mise en œuvre dans le courant de la journée du 19 septembre 2011 puisqu'il indique, dans sa motivation, que "sur demande de l'administration communale Sibelga a coupé ce jour l'arrivée du gaz et de l'électricité de l'immeuble" et que "des scellés ont été apposés par la police sur chaque porte des différentes chambres", ce qui démontre que ces mesures et ces actes avaient déjà été accomplis au moment où l'arrêté attaqué a été adopté, lequel se caractérise par l'utilisation du "passé" et non du "futur" pour décrire lesdites mesures et lesdits actes.

Il souligne, en outre, que le dispositif de l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé, en ce qu'il décide, en son article 2, de "demander aux fournisseurs d'électricité, gaz et eau de couper l'alimentation de l'immeuble", alors que la coupure d'électricité et de gaz avait déjà été effectuée par SIBELGA.

Il en conclut que l'acte attaqué a été pris en violation du principe de non-rétroactivité, alors que ce principe est une garantie ayant pour but de prévenir l'insécurité juridique et de permettre à l'administré de pouvoir prévoir, de manière raisonnable, les conséquences d'un acte déterminé au moment où cet acte se réalise, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce, puisqu'il a été privé de toute possibilité de réagir à l'évacuation de la totalité des logements de l'immeuble qui avait été ordonnée le 19 septembre 2011, à défaut de connaître le fondement administratif de cet ordre d'évacuation.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse se réfère, pour l'essentiel, aux éléments de fait et arguments de droit déjà formulés pour réfuter le premier moyen. Elle explique, plus particulièrement, que l'invocation du principe de proportionnalité manque de tout sérieux en l'espèce : d'une part, parce que, compte tenu de l'état de délabrement grave dans lequel se trouve le bâtiment, seule une mesure d'inhabitabilité pouvait préserver l'ordre public en l'espèce et, d'autre part, parce qu'il résulte du dossier que le requérant avait déjà été averti, depuis trois ans, par l'inspection régionale du Logement, de la nécessité d'effectuer des travaux de restauration dans son immeuble, sans malheureusement aucune suite à ce jour.

Elle estime que le moyen pris, en sa deuxième branche, d'une violation du principe de la non-rétroactivité est incompréhensible, puisque l'arrêté attaqué n'a aucune portée rétroactive, ne prenant effet qu'ex nunc à dater du 19 septembre 2011, jour où il a été pris : la motivation selon laquelle "des scellés ont été apposés par la police" ne constitue pas un élément rétroactif, mais indique seulement que de tels scellés ont été apposés le jour de l'adoption de l'arrêté attaqué, sur ordre du bourgmestre, qui est l'autorité compétente à cet effet.

C. Mémoire en réplique

Le requérant considère que la deuxième partie adverse n'a, une nouvelle fois, pas répondu aux griefs précis formulés par le requérant concernant cette fois la méconnaissance du principe de proportionnalité. Il constate ainsi qu'aucune réponse n'a été apportée à la critique relative à la subordination de la levée de l'interdiction d'habiter l'immeuble à la "production d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par la Direction de l'Inspection régionale du Logement", à propos de laquelle le requérant faisait valoir que cela allait au-delà de ce qui était nécessaire pour assurer la sécurité et la salubrité publiques ou à la critique relative au caractère disproportionné de l'interdiction d'habiter l'immeuble fixée pour "une période illimitée dans le temps" et de la nécessité d'obtenir des attestations de contrôle de conformité, qui relevaient exclusivement de la police du logement et pour lesquelles le bourgmestre n'est pas compétent.

Il estime qu'il n'est pas sérieux de soutenir que la violation du principe de non-rétroactivité serait "proprement incompréhensible", alors que la deuxième partie adverse a parfaitement compris la portée de la deuxième branche du moyen, et qu'il n'est pas contestable, ni contesté, que l'arrêté attaqué a couvert a posteriori, sur le plan administratif, des mesures et des actes qui avaient été accomplis et exécutés avant son

adoption, sans qu'aucune motivation particulière n'ait justifié cette rétroactivité, qu'il s'agisse de l'apposition des scellés par la police sur chaque porte des différentes chambres ou de la coupure de l'arrivée de gaz et d'électricité de l'immeuble réalisée par la société SIBELGA. Il soutient donc que l'acte attaqué a été pris en violation du principe de non-rétroactivité, ce qui l'a privé de toute possibilité de pouvoir prévoir, de manière raisonnable, les conséquences de l'arrêté d'inhabitabilité au moment où il a été adopté, puisque il n'a pas été en mesure de pouvoir réagir à l'évacuation de la totalité des logements de l'immeuble qui avait été ordonnée le 19 septembre 2011, à défaut de connaître le fondement administratif de l'ordre d'évacuation.

D. Derniers mémoires

Dans son dernier mémoire, la partie adverse, après avoir rappelé que c'est l'ensemble de l'immeuble qui ne répond pas aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, cite l'article 14 du Code bruxellois du Logement aux termes duquel, "un logement frappé par (...) une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu l'attestation de contrôle de conformité". Elle estime dès lors que cette seule disposition permet de réfuter toute violation du principe de proportionnalité.

Dans son dernier mémoire, le requérant expose que si l'acte attaqué, dont il estime que les articles sont indissociables, était "levé", il ne devrait pas obtenir une attestation de conformité pour pouvoir remettre en location chacun des douze logements de l'immeuble, mais seulement pour les quatre logements qui ont été frappés par une interdiction de location.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Ainsi qu'il a été exposé lors de l'examen du troisième moyen, l'acte attaqué est justifié par l'existence d'un risque d'explosion et d'électrocution mettant en péril la sécurité et la salubrité publiques. Ce risque évident peut être très aisément constaté au vu des photos prises lors de la visite des lieux du 19 septembre 2011. Un tel risque justifie à suffisance qu'un arrêté d'inhabitabilité immédiate soit adopté. Il s'agit là d'une mesure adaptée et proportionnelle au danger immédiat que représente l'immeuble litigieux.

L'article 14 du Code bruxellois du Logement prévoit ce qui suit :

" Art.14. [L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1^{er}, alinéa 5 et § 3, alinéa 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel ainsi qu'au C.P.A.S. et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes les possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu à l'alinéa 2 de l'article 17.]

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant le procédure prévue à l'article 9."

Il suit de cette disposition que quelle que soit la circonstance qui a motivé l'interdiction d'occuper un logement, à savoir l'interdiction fondée sur l'article 14, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement ou une déclaration d'inhabitabilité prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, le logement en cause ne peut être remis en location qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

En l'espèce, la portée de l'interdiction ne vise pas seulement la location ou la relocation mais l'inhabitabilité même d'un logement. Quoiqu'il en soit, le logement en cause ne pourra plus être habité par qui que ce soit – qu'il s'agisse d'une occupation personnelle par le propriétaire ou d'une occupation par un locataire – tant qu'il n'aura pas été établi que les risques d'explosion et d'électrocution n'ont pas disparu. Cette preuve est en principe à rapporter par le propriétaire du logement en raison des travaux qu'il aura effectués dans le logement en cause.

Tant que cette preuve n'aura pas été rapportée, le présent arrêté d'inhabitabilité reste d'application.

Dès lors que l'article 9 de l'acte attaqué prévoit que : "L'interdiction sera levée sur production d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par la direction de l'inspection régionale du Logement tel que prévue à l'article 14 alinéas 2 et 3 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 précitée et ce pour chaque logement", l'auteur de cet acte a limité l'exercice futur de sa compétence de lever, le cas échéant, l'interdiction litigieuse. Il a donc excédé ses pouvoirs.

Pour le surplus, le moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'article 9 de l'acte attaqué.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 87,50 euros et à la charge de la deuxième partie adverse, à concurrence de 87,50 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le quatorze janvier deux mille quatorze par :

M ^{me} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
MM. Paul LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
David DE ROY,	Conseiller d'Etat,
Charles-Henri VAN HOVE,	Greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Charles-Henri VAN HOVE.

Odile DAURMONT.