CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.217 du 19 novembre 2014

G./A.206.458/VI-19.712

En cause : **GABRIELS** Philippe,

ayant élu domicile chez
Me Augustin DAOUT, avocat,
avenue Emile De Mot, n° 19,
1000 Bruxelles,

contre :

la commune de Jette,

ayant élu domicile chez
Me Geoffroy GENERET, avocat,
boulevard de l'Empereur, n° 24,
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e^ CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 25 septembre 2012, Philippe GABRIELS sollicite l'annulation de "l'arrêté de police adopté [le 26 juillet 2012] par Monsieur le Bourgmestre de la commune de Jette, visant à déclarer l'immeuble situé rue de Moranville, 67 insalubre, inhabitable et dangereux pour la sécurité publique".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

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

Le dossier administratif a été déposé.

M. l'Auditeur adjoint au Conseil d'Etat, Jean-Baptiste LEVAUX, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. La partie adverse a déposé un dernier mémoire.

Une ordonnance du 29 septembre 2014, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 5 novembre 2014.

M. le Conseiller d'Etat, David DE ROY, a exposé son rapport.

Me Maxime CHOME, loco Me Augustin DAOUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Geoffroy GENERET, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. l'Auditeur adjoint, Jean-Baptiste LEVAUX, 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

III. 1. Le requérant est propriétaire d'une maison sise à 1090, Jette, rue de Moranville, n° 67.

Il a cependant été radié d'office de cette adresse le 8 mars 1994, à la suite d'une proposition du 3 février 1993.

III. 2. Dès le 18 janvier 1995, le service technique de la commune de Jette constate que le bien du requérant tombe sous les dispositions du règlement sur les immeubles laissés totalement ou partiellement à l'abandon.

Le requérant en est informé par courrier du 6 mars 1995, qui l'invite soit à s'acquitter d'un "impôt", soit à prendre toutes les mesures requises afin de mettre fin au plus tôt à l'état d'abandon.

III. 3. Le 8 août 2003, le département "immeubles inhabités et terrains laissés à l'abandon" de la commune de Jette établit un rapport relatif à l'état de l'immeuble du requérant. Ce rapport mentionne notamment que "l'insalubrité de l'immeuble se justifie notamment par le fait qu'il existe semble-t-il une menace de chute de parties extérieures de l'immeuble (façade, cheminée, …). Cela représentant un danger réel pour les passants. C'est pourquoi, les services de police ont installé des barrières «Nadar» empêchant le passage des piétons à front de façade de la maison". Le requérant est informé de cette situation et est mis en demeure d'y remédier par un courrier du 18 août 2003.

III. 4. Le 6 juillet 2011, est dressé un procès-verbal par la commune de Jette, selon lequel le bien du requérant tombe sous les dispositions du règlement sur les immeubles et terrains laissés à l'abandon. Le requérant est informé par un courrier du 25 juillet 2011 et par affichage de ce que la procédure d'imposition sur les immeubles inhabités est lancée à son encontre, mais qu'il lui est possible d'y échapper en prenant toutes les mesures requises afin de mettre fin au plus tôt à l'état d'abandon.

III. 5. Il ressort d'un rapport d'intervention du service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale que, lors de son intervention le 4 avril 2012, quatre briques de cheminée de l'immeuble du requérant sont tombées sur des voitures en stationnement. Ce rapport indique également ce qui suit : "arrivés sur le toit, nous avons trouvé une toiture et deux cheminées dans un état de vétusté dû à de la négligence. Nous avons démonté totalement la cheminée en façade avant et partiellement celle en façade arrière. Toutes les deux présentaient un danger pour la voie publique".

III. 6. Le 23 avril 2012, le requérant est informé de ce qu'une visite de son bâtiment est prévue le 2 mai suivant afin de vérifier si ce bâtiment présente un danger pour la sécurité publique. Ce courrier rappelle l'intervention du service d'incendie et l'effondrement partiel de la cheminée.

III. 7. Le 23 avril 2012, le tribunal de police de Bruxelles autorise la visite du bâtiment du requérant, en ce qui concerne "la constatation éventuelle d'insalubrité et l'instabilité du bâtiment".

III. 8. Selon la partie adverse, la visite prévue le 2 mai 2012 n'a pas pu avoir lieu, malgré l'ouverture de l'immeuble par un serrurier, en raison de l'état d'encombrement généralisé de l'immeuble.

III. 9. Le 28 juin 2012, le requérant est invité par le bourgmestre de Jette à se présenter le 17 juillet 2012 à une "audience", "dans le cadre de l'état d'abandon de [son] immeuble et du danger qu'il est susceptible de générer pour la sécurité publique. Cette audience a pour but de [lui] faire part des intentions de la commune en regard de l'état actuel de [son] immeuble et de l'absence de toute réaction de [sa] part quant aux travaux de conservation et d'entretien régulier de celui-ci". Cette invitation fait également l'objet d'un affichage sur l'immeuble du requérant.

III. 10. Le 26 juillet 2012, le bourgmestre de la commune de Jette adopte un arrêté de police motivé comme suit :

" Vu les articles 133 alinéa 2 et 135, paragraphe 2, 1° et 5° de la nouvelle loi communale;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir leurs habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publique;

Considérant que l'immeuble sis rue de Moranville n° 67 présente un risque pour la sécurité publique en raison de la vétusté et de la dangerosité générales du bâtiment;

Considérant que différentes tentatives pour entrer en contact avec le propriétaire afin d'effectuer une visite sur place et ce, depuis de nombreuses années conjointement par les services communaux, de police et du CPAS ont été menées;

Considérant que les susdites différentes tentatives pour entrer en contact n'ont soit pas abouti soit que partiellement dans le sens où les différentes propositions des susdits services visant à aider le propriétaire à retrouver une situation sociale sont restées lettre morte;

Considérant que les problématiques observées à l'immeuble susdit sont le fruit d'une lente dégradation à laquelle le propriétaire n'a pas su ou voulu remédier et ce, malgré les différentes tentatives d'encadrement social proposées et mises à sa disposition par les services communaux, de police et du CPAS;

Considérant qu'en sus des problématiques évoquées, un effondrement partiel de la cheminée est survenu le jeudi 04.04.2012, durant l'intervention des pompiers demandée par la commune en présence du Bourgmestre f.f., a provoqué des dégradations à deux voitures en stationnement sur la voirie publique;

Considérant le rapport d'intervention du 04.04.2012 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale reçu en date du 1er juin 2012 établissant la dangerosité des deux cheminées (façade avant et façade arrière) due à la négligence du propriétaire;

Considérant dès lors qu'il importe que des travaux de sécurisation soient entamés dans les plus brefs délais;

Considérant que le propriétaire est radié d'office de l'adresse et ce, depuis le 08.03.1994;

Considérant qu'une demande de visite du bâtiment au propriétaire, programmée le 2 mai 2012 à 11h30, lui a été communiquée par lettre du 23.04.2012 (recommandé avec accusé réception) et également affichée légalement sur le bâtiment;

Considérant qu'à heure et date fixées (reprises ci-dessus) la visite n'a pu être effectuée en présence du propriétaire;

Considérant qu'en présence de la police et d'un ingénieur en stabilité, les services communaux n'ont pu pénétrer dans le bâtiment et ce, malgré l'ouverture de celui-ci par un serrurier, compte tenu de l'état d'encombrement généralisé de l'immeuble;

Etant donné qu'il est impératif et urgent d'établir de manière approfondie la salubrité, la stabilité et la sécurité du bâtiment;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe, s'est présenté à l'audition du 17 juillet 2012 à 15h à l'Administration communale de Jette en présence de Monsieur le Bourgmestre, assisté de Monsieur le Secrétaire communal, de

Monsieur Marc Janssens - chef du service Gestion du Territoire et de Madame A. Planchet - responsable de la cellule «Immeuble à l'abandon»;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe déclare contester sa radiation d'office de l'adresse du bâtiment incriminé;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe déclare et prétend qu'il s'est présenté de nombreuses fois à l'administration communale et au CPAS de Jette afin de régulariser sa situation administrative, conteste et ne s'explique pas que ces différentes démarches n'aient pas abouti;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe déclare et prétend résider et rentrer dans sa maison tous les jours;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe déclare toutefois dormir, depuis quelque temps, chez un ami, de nationalité américaine, malade et qui a été opéré, dont le logement serait situé à 1000 Bruxelles;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe déclare que son bâtiment ne présente pas, selon lui, un danger potentiel pour le public, il n'y a, toujours selon lui, que la toiture qui doit subir quelques réparations;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe fait valoir qu'il tient à des biens personnels (documentation, mobilier, ...) entreposés dans son immeuble et ne souhaite pas perdre tout cela;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe s'est engagé à vider son bâtiment de telle manière que l'expert en stabilité puisse avoir accès à l'entièreté bâtiment (après que la raison de cette nécessité lui ait été expliquée) afin de statuer sur son état général;

Considérant que, pour se faire (voir § ci-avant), Monsieur GABRIELS Philippe déclare qu'il sera aidé de sa sœur et de son neveu;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe déclare et prétend qu'il aurait déjà commencé à vider le couloir d'entrée de sa maison depuis son entrevue au Commissariat de police de Jette avec deux agents communaux en date du 11 juillet 2012;

Considérant que Monsieur le Bourgmestre, à l'écoute de ce qui s'est dit, a fait part à Monsieur GABRIELS Philippe de la nécessité de procéder à une étude de stabilité de l'immeuble, laquelle pourrait conclure, le cas échéant, à une nécessaire démolition;

Que Monsieur le Bourgmestre a également indiqué à maintes reprises que toute intervention diligentée par la Commune de Jette ou par des tiers à la demande de la Commune de Jette, serait reportée à la charge du propriétaire quitte à prendre une créance hypothécaire sur le bien de Monsieur GABRIELS Philippe;

Considérant que Monsieur GABRIELS Philippe estime que la situation de son bien n'est pas si grave que cela, seule une étagère s'est effondrée et a provoqué l'encombrement du couloir d'accès et l'impossibilité d'avoir accès à l'immeuble;

ARRETE :

Article 1er - L'immeuble sis rue de Moranville n° 67 est déclaré insalubre, inhabitable et dangereux pour la sécurité publique. Une étude approfondie de la salubrité, de la stabilité et de la sécurité générale du bâtiment précité doit être

diligentée et confiée à un ingénieur-expert en stabilité dans le mois de la notification et de l'affichage du présent arrêté.

Article 2 - L'immeuble sis rue de Moranville n° 67 doit, impérativement et préalablement à la réalisation de l'étude visée à l'article 1er, être complètement vidé et éventuellement désinfecté et dératisé.

Article 3 - A défaut d'avoir été diligentés par le propriétaire, dans les quinze jours de la notification du présent arrêté, les frais générés par l'intervention de l'ingénieur-expert en stabilité et par l'évacuation, les éventuelles désinfection et dératisation par une société agréée, seront portés à sa charge.

Article 4 - Suite aux diverses interventions visées aux articles précédents, ordre est donné au propriétaire d'effectuer les travaux urgents de sécurisation préconisés par l'expert en stabilité endéans les 7 jours du dépôt de son rapport. A défaut de réalisation dans les délais impartis, les services communaux y procéderont d'office et reporteront les frais de l'intervention visée à la charge du propriétaire.

Article 5 - En cas d'instabilité du bâtiment dûment constatée par l'ingénieur-expert en stabilité aux termes de son rapport écrit, une démolition de l'immeuble incriminé sera effectuée. A défaut d'avoir été diligentée par lui, les frais de ladite démolition seront portés à charge du propriétaire.

[…]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. PREMIER MOYEN

IV. 1. Thèses des parties

Le requérant soulève un premier moyen, pris de "la violation des principes généraux de bonne administration et d'équitable procédure, et notamment de l'obligation pour l'autorité administrative d'entendre la personne concernée préalablement à toute mesure susceptible de lui faire grief, du principe général de droit «*audi alteram partem*»". Il y fait valoir que l'acte attaqué constitue une mesure qui lui fait grief et qu'il n'a pas eu accès au dossier et n'a pas eu l'occasion de faire valoir utilement ses observations et moyens quant à l'opportunité de cette mesure. Or, à son estime, l'autorité devait préalablement lui faire connaître le dossier sur lequel elle se fonde, lui permettre de faire valoir utilement son point de vue et ce, même en l'absence de disposition en ce sens. Le requérant soutient qu'en l'espèce, s'il a été auditionné le 17 juillet 2012, il n'a pas été convoqué régulièrement, n'a pas eu la possibilité d'être assisté par un conseil, d'avoir accès au dossier administratif et n'a pas été informé des risques encourus. Il insiste sur le fait que l'acte attaqué adopte une série de mesures potentiellement désastreuses pour la situation patrimoniale du requérant et qu'il n'a pas été informé ni invité à s'exprimer à cet égard.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse objecte qu'il ressort, implicitement, mais certainement, de l'ensemble des pièces du dossier administratif que la partie adverse n'a eu de cesse d'essayer d'entrer en contact avec le requérant pour lui faire part des différents constats relatifs à son immeuble et tenter de lui proposer des solutions. Elle relève que les différents constats ont été transmis au requérant et indique que le requérant ne peut donc soutenir ne pas savoir sur quel dossier l'acte attaqué se fonde. La partie adverse estime que les antécédents sont à ce point nombreux que le requérant était parfaitement informé de la situation et des mesures envisagées. Elle expose que le requérant a été convoqué à une audition en vue d'être entendu sur l'état d'abandon de son immeuble et du danger qu'il est susceptible de générer pour la sécurité publique. Elle fait valoir qu'il a été expressément indiqué au requérant que les constatations établies par l'ingénieur-expert en stabilité donneraient lieu soit à des travaux d'assainissement et de rénovation, soit à une démolition, eu égard à la dangerosité de l'immeuble pour le public. Selon la partie adverse, le requérant a pu s'expliquer sur ces différents points et formuler ses observations lors de l'audition du 17 juillet 2012. Elle relève à cet égard un passage de la motivation de l'acte attaqué, relatif aux explications du requérant lors de l'audition, dont elle déduit que le requérant a eu l'occasion de faire valoir ses observations en connaissance de cause. Enfin, s'agissant des conséquences sur la situation patrimoniale du requérant, la partie adverse ajoute qu'il est peu vraisemblable que le requérant n'avait pas la moindre idée que des travaux d'assainissement, de rénovation ou de démolition génèrent des dépenses.

Dans son mémoire en réplique, le requérant observe que la thèse de la partie adverse ne repose pas sur les pièces du dossier administratif. En effet, elle estime que les éléments déposés sont étrangers à la problématique d'inhabitabilité. Il expose que le rapport de l'intervention des pompiers du 4 avril 2012 ne lui a pas été transmis et soutient que l'effondrement de la cheminée serait dû au fait des pompiers qui auraient touché la cheminée lors de leur intervention. Le requérant soutient que la partie adverse ne lui a pas transmis les éléments du dossier, dont ce rapport d'intervention et les photos de l'immeuble déposée au tribunal de police en vue d'obtenir l'autorisation de visite. Par ailleurs, le requérant indique que le courrier d'invitation à l'audition mentionne qu'elle a lieu "dans le cadre de l'état d'abandon de votre immeuble et du danger qu'il est susceptible de générer pour la sécurité publique". Or le requérant relève que ce courrier n'indique pas que le requérant a la possibilité d'être assisté par un conseil et pourrait avoir accès au dossier administratif pour préparer sa défense, qu'il ne mentionne pas le risque encouru, se limitant à indiquer que l'"audience a pour but de vous faire part des intentions de la commune en regard de l'état actuel de votre immeuble et de l'absence de toute réaction de votre part quant aux travaux de conservation et d'entretien réguliers de celui-ci".

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le principe *Audi alteram partem* impose d'offrir au propriétaire la possibilité de faire valoir ses observations avant l'adoption d'une mesure grave telle qu'une déclaration d'inhabitabilité de son bien. Sauf les cas d'urgence avérée, une telle mesure ne peut, en effet, être prise sans que ce propriétaire ait eu l'occasion, après avoir été clairement informé au préalable des constatations, de faire valoir ses observations sur les faits et sur les mesures envisagées. Il n'appartient, par ailleurs, pas à l'autorité administrative de préjuger de l'utilité des explications qui pourraient lui être données.

En l'espèce, il est certes avéré que le requérant a été entendu le 17 juillet 2012.

Il n'est toutefois pas contestable qu'il n'avait pas été informé, avant cette audition, des mesures que la partie adverse envisageait de prendre, puisque, selon les termes mêmes de la convocation qui lui avait été adressée, cette audition avait précisément pour but de lui faire part des intentions de la partie adverse.

De même, n'est-il pas contesté que cette convocation n'évoquait pas la possibilité de prendre connaissance du dossier complet, et notamment du rapport d'intervention des pompiers, lequel n'avait pas été communiqué préalablement au requérant.

Dans ces circonstances, la partie adverse n'a pas pu prendre l'acte attaqué sans méconnaître le principe *Audi alteram partem*, de sorte que le moyen qui invoque la violation de celui-ci doit être déclaré fondé.

Il n'y a pas lieu d'examiner le second moyen, qui, à le supposer fondé, ne pourrait entraîner une annulation plus étendue de l'acte attaqué.

PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté de police adopté par Monsieur le Bourgmestre de la commune de Jette, visant à déclarer l'immeuble situé rue de Moranville, n° 67 insalubre, inhabitable et dangereux pour la sécurité publique.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

M^me^	Odile DAURMONT,	Président de chambre,
MM.	David DE ROY,	Conseiller d'Etat,
	Serge BODART,	Conseiller d'Etat,
M^me^	Caroline HUGÉ,	Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline HUGÉ. Odile DAURMONT.