

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.704 du 31 mai 2018

A.214.840/VI-20.356

En cause : **KAHLAOUI** Souissi Zohra,

ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Auderghem,**
 - 2. le bourgmestre de la commune d'Auderghem.**
-

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 janvier 2015, Souissi Zohra KAHLAOUI demande l'annulation de "la décision du Bourgmestre de la commune d'Auderghem du 26 novembre 2014 de maintenir l'arrêté du Bourgmestre du 19 juillet 2013 «déclarant insalubre et dangereux l'immeuble sis au n° 1054 de la Chaussée de Wavre à 1160 Auderghem»".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Marc JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 décembre 2017 à 10 heures.

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

M. Imre KOVALOVSKY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M. Etienne SCHOONBROODT, secrétaire communal, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

La requérante est propriétaire d'un immeuble sis chaussée de Wavre, 1054, à Auderghem.

Le 3 octobre 2011, l'administration communale d'Auderghem indique à la requérante que "Lors d'un recensement, le contrôleur en urbanisme a constaté que l'arrière de [son] bâtiment présentait des problèmes de sécurité (présence de briques sur la toiture de l'immeuble et reconstruction d'un mur de manière non-conforme, le cimentage ne semblant pas tenir)". Une visite des lieux est sollicitée.

Le 27 octobre, un assistant technique du service communal des travaux publics procède à une visite du domicile de la requérante.

Le 18 novembre, un rapport est dressé et est transmis à la requérante par le service juridique de la commune. Ce rapport mentionne que les prestations suivantes

doivent être réalisées: placer des détecteurs d'incendie dans le couloir à chaque étage; remettre au service juridique une attestation de conformité du système de chauffe à l'égard de la législation en vigueur; remettre également au service juridique une attestation de conformité des installations électriques par un organisme agréé et effectuer les travaux s'il y a lieu; faire appel à un expert agréé pour obtenir un rapport explicatif sur la ou les sources d'humidité présentes dans l'immeuble et effectuer les travaux afin de remédier à ces problèmes; faire appel à un ingénieur en stabilité pour obtenir un rapport sur le bâtiment (nombreuses fissures en escaliers constatées dans les murs et linteau fissuré) et procéder au démontage du mur monté sur les tuiles faîtières (terrasse du 3^e étage). Il est également conseillé de remplacer le châssis en bois sur le palier du 1^{er} étage ainsi que la vitre de la tabatière donnant sur la cour.

Le 16 février 2012, le Bureau d'Etudes CK S.P.R.L. transmet ses recommandations pour la remise en état de l'immeuble. Il précise à cet égard ce qui suit: "Cette liste n'est pas limitative. Elle ne concerne que les parties que vous m'avez signalées. Si d'autres fissures existent ailleurs, il faudra les examiner et procéder aux travaux qui s'imposeront.".

Le 27 février, la partie requérante transmet ce rapport au service juridique de la commune d'Auderghem et indique qu'elle n'est pas encore en possession des certificats de conformité des systèmes de chauffe et d'électricité.

Le 20 juin, l'administration communale indique que des infractions urbanistiques ont été constatées et elle invite la requérante à "introduire une demande de permis d'urbanisme visant une éventuelle régularisation [...] ou de remettre les lieux en état pristin" en ce qui concerne "la rehausse du mur mitoyen de droite au deuxième étage, sur les couvre-murs existants" et "la construction d'un mur sur la terrasse du deuxième étage".

Le 3 septembre, la requérante demande des informations complémentaires en ce qui concerne l'introduction éventuelle d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation.

Le 15 janvier 2013, le service juridique de la commune adresse un rappel à la requérante en ce qui concerne les attestations de conformité, le rapport explicatif relatif à l'humidité, le démontage du mur monté sur les tuiles faîtières et le remplacement du châssis en bois et de la vitre de la tabatière. Il l'informe que la procédure d'insalubrité entamée n'est pas clôturée et que, à défaut de réponse dans les

quinze jours, un "projet d'arrêté du bourgmestre [...] ordonnant de faire les travaux pourra être pris".

Dans le courant des mois de février et mars 2013, plusieurs inspections sont effectuées sur les installations de gaz et d'électricité, qui sont jugées non conformes et même dangereuses en manière telle que des scellés sont placés pour des raisons de sécurité.

Le 28 juin, le service juridique de la commune notifie à la partie requérante un projet d'arrêté du bourgmestre déclarant son immeuble insalubre en indiquant qu'elle dispose d'un délai de quinze jours pour effectuer les travaux recommandés et prendre contact avec le service juridique.

Le 15 juillet, le conseil de la requérante demande un délai de six mois afin de réaliser les travaux demandés.

Le 19 juillet 2013, le bourgmestre adopte un arrêté rédigé comme suit:

- " Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, al. 2 et 135, par.2 ;
Vu l'article 11 du Règlement Général de Police ;
Considérant ce qui suit :
En date du 03.10.2011, suite à un contrôle urbanistique, il avait été constaté que l'immeuble sis au n°1054 de la Chaussée de Wavre présentait des problèmes de sécurité. Il avait été demandé aux propriétaires d'autoriser la visite du bien par les agents communaux.
La visite du bien a eu lieu le 20.10.2011. Le rapport de visite de l'immeuble, transmis aux propriétaires en date du 18.11.2011, prévoyait que les prestations suivantes devaient être accomplies pour que l'immeuble réponde aux exigences en matière de sécurité et de salubrité:
- remise au service juridique d'une attestation de conformité du système de chauffe au regard de la législation en vigueur ;
 - remise au service juridique d'une attestation de conformité des installations électriques par un organisme agréé et effectuer les travaux s'il y a lieu ;
 - faire appel à un expert agréé pour obtenir un rapport explicatif sur la ou les sources d'humidité présentes dans l'immeuble et effectuer les travaux afin de remédier à ces problèmes ;
 - faire appel à un ingénieur en stabilité pour obtenir un rapport sur le bâtiment (nombreuses fissures en escaliers constatées dans les murs et le linteau fissuré) ;
 - procéder au démontage du mur sur les tuiles faitières (terrasse du 3^{ème} étage) ; remplacer le châssis en bois sur le pallier du 1^{er} étage ainsi que la vitre de la tabatière, donnant sur la cour.
- Il a été demandé aux propriétaires d'accomplir ces prestations dans les 3 mois de la réception du rapport de visite et de fournir au service juridique des preuves et un suivi de l'exécution de ces prestations.
En date du 27.02.2012, une des propriétaires de l'immeuble a transmis au service juridique un rapport d'un ingénieur en stabilité. Ce rapport ne fait que confirmer les problèmes constatés par les agents communaux lors de leur visite et préconise la réalisation de travaux.

Le 10.01.2013, un devis a été transmis au service juridique pour la réalisation des travaux de réparation des balcons arrière. Aucune facture de réalisation de ces travaux n'a été transmise au service juridique à ce jour malgré les demandes faites en ce sens par courrier et par téléphone.

De même les attestations concernant l'état des installations de chauffe et d'électricité ont conclu à la non-conformité desdites installations. Le rapport sur les installations de chauffe et d'électricité ont conclu à la non-conformité desdites installations. Le rapport sur les installations de chauffe fait état de fuites et de non-étanchéité de celles-ci. Il est demandé dans ce rapport aux propriétaires de faire procéder à la réparation de cette fuite. A ce jour, aucune facture n'a été transmise au service juridique quant à une réparation de l'installation.

Les propriétaires affirment que le rapport relatif aux installations électriques, qui a conclu à la non-conformité, leur octroie un délai d'un an pour réaliser la mise en conformité. Toutefois, il avait été demandé dès le 18.11.2011 aux propriétaires de fournir un rapport sur l'état des installations électriques. Le contrôle n'a eu lieu qu'en date du 23.02.2013 en raison de la négligence des propriétaires et suite à un rappel daté du 15.01.2013.

Lors d'un passage devant l'immeuble, le 25 juin 2013, un agent a constaté l'effondrement du linteau de la façade avant.

Enfin, en date du 16.07.2013, le conseil des propriétaires a sollicité un délai de 6 mois supplémentaires pour accomplir les travaux et prestations réclamées aux motifs suivants :

- les propriétaires ont toujours réagi et montré leur volonté de réaliser les travaux demandés;
- les installations d'électricité et de gaz ont été déclarées non conformes mais qu'un délai d'un an était octroyé d'une part, et, que la fuite était minime, d'autre part ;
- la situation financière des propriétaires est délicate et les travaux coûtent chers ;
- l'une des propriétaires a des problèmes de santé.

Le conseil des propriétaires demande un délai supplémentaire de 6 mois pour la réalisation des travaux nécessaires.

Les éléments avancés dans ce courrier du 16.07.2013 ne peuvent être pris en compte dans la mesure où le dossier pour insalubrité et dangerosité de cet immeuble est ouvert depuis octobre 2011 et que les travaux ont été demandés dès le début de l'année 2012 sans qu'aucune prestation en vue de sécuriser le bâtiment n'ait été accomplie.

De plus, la situation de l'immeuble se dégrade comme en témoigne le constat du 25.06.2013 relatif au linteau de la façade avant qui menace de s'écrouler sur la voie publique.

J'estime que les problèmes présents dans l'immeuble sont de nature à entraîner l'insalubrité et l'insécurité des lieux pour ses habitants (fuite de gaz, stabilité du bâtiment incertaine, ...) mais également pour les passants (notamment suite au risque de chute de tuiles et morceaux de béton/briques sur la voie publique).

Par conséquent il y a lieu de déclarer dangereux et insalubre l'immeuble situé au 1054 Chaussée de Wavre à 1160 Auderghem.

DÉCIDE

Article 1^{er}:

Le bâtiment sis Chaussée de Wavre n° 1054 à 1160 Auderghem est déclaré insalubre et dangereux.

Article 2 :

Les propriétaires devront impérativement réaliser les travaux de remise en état demandés dans le rapport de visite du 20.10.2011.

Les propriétaires devront produire des preuves de la réalisation de ces prestations (photos, factures, bons de commande,...) endéans les 90 jours.

Ils devront également prendre contact avec les services communaux afin de fixer une nouvelle visite pour constater la réalisation des prestations ainsi que pour vérifier si l'état général du bâtiment présente un état de salubrité acceptable.

[...]".

L'arrêté précité est notifié à la requérante par un courrier du 22 juillet 2013, qui mentionne que "l'adoption du présent arrêté entraînera une taxe de 9.000 euros conformément au Règlement-taxé du 24.09.2009". Il s'agit de la taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

Le 13 septembre 2013, un premier avertissement-extrait de rôle est adressé à la partie requérante pour un montant de 11.475 euros. Le 12 mars 2014, le conseil de la requérante introduit une réclamation à l'encontre de cet avertissement-extrait de rôle. Le 28 mai, il transmet des informations complémentaires à ce sujet.

Une inspection de l'installation électrique de l'appartement de la requérante a lieu le 20 février 2014. Il résulte du procès-verbal de cette inspection que l'installation électrique n'est "pas en ordre" sur un certain nombre de points. Il est précisé qu'une nouvelle visite de contrôle doit avoir lieu au plus tard le 20 février 2015.

Un nouvel avertissement-extrait de rôle daté du 8 septembre 2014 est adressé à la requérante pour un montant de 11.475 €. Une réclamation à l'encontre de ce second avertissement-extrait de rôle sera introduite le 29 octobre.

Le 13 octobre, l'administration communale constate que dans "le cadre de la réclamation contre une taxe communale pour l'exercice d'imposition 2013, votre conseil, M^e Moerynck, [...] a signalé que les prestations et travaux nécessaires à la levée de l'arrêté du Bourgmestre déclarant insalubre l'immeuble situé 1054 Chaussée de Wavre à 1160 Bruxelles avaient été réalisés". En conséquence, la requérante est invitée à prendre contact avec les services de la commune d'Auderghem afin de réaliser "une visite en vue de constater l'accomplissement des travaux et prestations requises".

Le 14 novembre, l'assistant technique de la commune effectue une visite des lieux. À la suite de cette visite, un rapport est rédigé le 17 novembre 2014. Il mentionne notamment ce qui suit :

" Remarques:
Il y a lieu de:
1° placer un détecteur d'incendie dans le couloir à chaque étage.
2° remettre au service juridique un rapport attestant de la conformité des installations électriques de l'immeuble et effectuer les travaux s'il y a lieu;
3° remettre une attestation de conformité du système de chauffe au regard de la législation en vigueur au service juridique;
Il existe pour moi un doute quant à la conformité urbanistique de l'immeuble au regard de la législation en vigueur
Conclusion:
Les logements visités présentent le confort minimum afin d'assurer une hygiène de vie correcte aux occupants. Cependant, les problèmes repris ci-dessus devront être solutionnés le plus rapidement possible car la situation des installations électriques et de chauffe présentent un danger pour la sécurité des occupants.
Ce rapport ne préjuge pas de la conformité de l'immeuble au regard des prescriptions urbanistiques en vigueur".

Par un courrier du 26 novembre 2014, le bourgmestre notifie le rapport de visite de l'immeuble et décide de maintenir l'arrêté du 19 juillet 2013 "déclarant insalubre et dangereux l'immeuble sis au n° 1054 de la Chaussée de Wavre à 1160 Auderghem ".

Ledit courrier est rédigé comme suit :

" Veuillez trouver ci-joint une copie du rapport de visite de l'immeuble susmentionné, du 14.11.2014, réalisé par Monsieur Dimitri TREUTTENS, Assistant Technique de la Commune d'Auderghem accompagnés de l'Inspecteur Isabelle DEDEREN de la zone de police ZPS342.
Cette visite avait pour objectif de vérifier l'état d'avancement des travaux et prestations demandés précédemment en vue d'une levée éventuelle de l'arrêté du Bourgmestre du 22.07.2013. Il ressort de ce rapport de visite que l'immeuble présente le confort minimum afin d'assurer une hygiène de vie correcte aux occupants. Toutefois, il ressort également de ce rapport ainsi que des attestations de contrôles des installations électriques et de chauffe que ces dernières ne sont pas conformes et représentent un danger pour la sécurité des occupants et du public passant à proximité de l'immeuble. Au vu de cette dangerosité, l'arrêté du Bourgmestre est maintenu et il y a lieu d'effectuer les travaux de remise en état de ces installations dans les meilleurs délais.
Nous souhaiterions obtenir des preuves de la réalisation de ces dernières prestations susmentionnées (via rapport d'expertise, devis, facture, ...).
Après réception de ces documents, le dossier pourra être définitivement clôturé."

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Mise hors de cause du bourgmestre

La décision attaquée a été adoptée par le bourgmestre en sa qualité d'organe de la commune d'Auderghem, laquelle est donc la partie adverse. Le bourgmestre doit dès lors être mis hors de cause.

V. La requête en réouverture des débats

V.1. Thèse de la requérante

Par un courrier du 25 mai 2018, la requérante demande au Conseil d'Etat la réouverture des débats.

Elle fait valoir que depuis la clôture des débats est intervenu un fait nouveau, à savoir un jugement du tribunal de première instance de Bruxelles du 8 mai 2018 qui "annule la taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité enrôlées à charge de M^{me} KAHLAOUI pour l'exercice d'imposition 2014".

Elle soutient que ce jugement est de nature à influencer la solution du litige pour les motifs suivants:

- " - il statue sur la requête contradictoire introduite le 23 juin 2016 par M^{me} KAHLAOUI ici partie requérante, à l'encontre de l'enrôlement à sa charge, le 2 septembre 2014, par la COMMUNE D'AUDERGHEM, ici partie adverse, pour l'exercice d'imposition 2014, d'une taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité à concurrence du montant total de 11.475, 00 EUROS; la procédure administrative relative à cette taxation a été mentionnée sous le numéro 14 de l'exposé des faits de la requête en annulation du 23 janvier 2015; conformément à son dispositif, le jugement annule la taxe enrôlée à charge de M^{me} KAHLAOUI et en ordonne le dégrèvement à due concurrence;
- il repose notamment sur les motifs suivant lesquels «(. . .) le Bourgmestre de la commune d'Auderghem ne justifie pas la compétence de son Bourgmestre à maintenir en 2014 l'arrêté litigieux sur le fondement de l'article 135 de la nouvelle loi communale» (page 9, n° 6, *in limine*); «concernant d'autres risques pour la sécurité publique, le courrier de la commune du 26 novembre 2014 indique que les installations électriques et de chauffe représentent un danger pour la sécurité des occupants et du public passant à proximité de l'immeuble de sorte que l'arrêt du 19 juillet 2013 doit être maintenu. Cette motivation n'est, cependant, ni suffisante, ni pertinente au vu du contenu de l'arrêté du 19 juillet 2013 et des principes rappelés ci-dessus. (...) Sans qu'il soit nécessaire de s'interroger sur la question de savoir si le Bourgmestre peut invoquer à l'appui d'une décision de ne pas retirer l'arrêté du 19 juillet 2013 des circonstances nouvelles, le tribunal ne peut que constater que le risque que présenterait l'immeuble de Mme Kahlaoui pour le public n'est pas motivé» (page 10); «la commune d'Auderghem ne justifie donc pas le maintien de l'arrêté du 19 juillet 2013» (page 11, n° 6) et «l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale ne pouvant pas justifier, à tout le moins lors de l'exercice 2014, le maintien de l'arrêté du 19 juillet 2013, l'application de ce dernier doit être écartée sur base de l'article 159 de la Constitution» (n°7, page 11);
- à la différence du traitement de ce qui serait un cas analogue (C. E., n°234.017, du 3 mars 2016, Baurain), ce jugement, même s'il n'est pas encore coulé en force de chose jugée, a l'autorité de la chose jugée entre les mêmes parties que celles ici en cause devant Votre Conseil."

Elle demande dès lors au Conseil d'État de rouvrir les débats, d'ordonner le dépôt d'un rapport complémentaire et de permettre aux parties de faire valoir leurs observations dans un dernier mémoire.

V.2. Appréciation par le Conseil d'État

Le jugement du tribunal de première instance du 8 mai 2018 constitue un fait nouveau qui justifie une réouverture des débats. Il convient de permettre aux parties d'exprimer, dans un mémoire complémentaire, leur point de vue sur les éventuelles incidences de cet élément sur le présent litige. En revanche, il n'apparaît pas nécessaire, à ce stade, d'ordonner le dépôt d'un rapport complémentaire.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le bourgmestre de la commune d'Auderghem est mis hors de cause.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

À dater de la notification du présent arrêt, la partie adverse disposera d'un délai de 30 jours pour déposer un mémoire complémentaire.

À dater de la notification de la note précitée, la partie requérante disposera à son tour d'un délai de 30 jours pour déposer un mémoire complémentaire.

Article 4.

L'affaire est fixée à l'audience publique du 12 septembre 2018 à 10 heures.

Article 5 .

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre,
le trente et un mai deux mille dix-huit, par :

MM. Imre KOVALOVSKY,
David DE ROY,
Frédéric GOSSELIN,
M^{me} Katty LAUVAU,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Imre KOVALOVSKY.