

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 242.767 du 24 octobre 2018

A. 225.772/VI-21.289

En cause : **ROSAN** Noym,

 ayant élu domicile
 rue Fontaine à Louche 18
 7850 Enghien,

 contre :

 la ville d'Enghien.

I. Objet de la requête

Par deux requêtes séparées introduites le 30 juin 2018, Noym ROSAN demande, d'une part, la suspension de l'exécution et, d'autre part, l'annulation de l'arrêté du bourgmestre de la Ville d'ENGHIEN du 8 mai 2018 déclarant l'immeuble sis rue Fontaine à Louche, 18 à 7850 ENGHIEN inhabitable, améliorable.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, et 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. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 27 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 octobre 2018 à 10 heures.

Le rapport et l'ordonnance ont été notifiés aux parties.

M^{me} Nathalie VAN LAER, Conseiller d'État, Président f.f., a exposé son rapport.

Le requérant a été entendu en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, 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. Exposé des faits utiles

Le 26 janvier 2018 a été établi un rapport de police faisant état notamment d'un risque d'incendie lié aux installations électrique et de chauffage de l'immeuble sis rue Fontaine à Louche, 18 à 7850 ENGHIEN, lequel est la propriété de Noym ROSAN et Chaïka ROSAN.

Par des courriers du 5 février 2018, la VILLE D'ENGHIEN a adressé à Noym ROSAN et Chaïka ROSAN un projet d'arrêté du bourgmestre ordonnant l'évacuation de l'immeuble et les invitant à une réunion sur les lieux le 22 février 2018.

Le 9 mars 2018, David AMEYE, chef du service infrastructure de la VILLE D'ENGHIEN, a établi un rapport aux termes duquel il conclut ce qui suit :

" La stabilité des ouvrages verticaux de l'immeuble n'est pas compromise à court terme, exception faite en partie arrière droite ; la stabilité des éléments de charpente et de couverture est compromise à court terme ; la stabilité des éléments horizontaux de plancher n'a pu être constatée ; la stabilité d'éléments non structurels est compromise ; l'installation électrique est manifestement ou potentiellement dangereuse.

Il y a lieu de procéder sans délai :

- [1.] À l'évacuation des encombrants stockés à l'intérieur de l'habitation en vue d'évaluer l'état des parties dissimulées, éliminer l'empêchement d'accès (dont aux menuiseries extérieures) et limiter la charge permanente sur le plancher de l'étage ;
- [2.] À la réfection des maçonneries en partie arrière droite ;
- [3.] À la démolition de l'annexe attenante au volume principal ;
- [4.] Au remplacement total ou partiel de la toiture (compte tenu du vice de construction de la charpente, de la couverture non étanche et de l'instabilité présumée de la toiture en bas de versant arrière) ;
- [5.] Au remplacement complet de l'installation électrique ;
- [6.] Au contrôle du conduit d'évacuation des gaz brûlés dans la pièce principale ;
- [7.] Au démontage total ou partiel des habillages en vue d'évaluer l'état de la structure, y remédier au besoin, et empêcher tout risque d'effondrement d'éléments non-structurels ;

[8.] À l'installation des protections nécessaires contre le risque de chute pour les baies d'étage, escalier et ouverture dans le plancher de l'étage".

Par des courriers du 5 avril 2018, la VILLE D'ENGHIEN a adressé un nouveau projet d'arrêté du bourgmestre déclarant l'immeuble inhabitable améliorable à Noym ROSAN et Chaïka ROSAN en les invitant à faire valoir leurs remarques et observations sur ce projet, exclusivement par écrit ou en sollicitant une audition.

Le 20 avril 2018, Noym ROSAN a déposé à la VILLE D'ENGHIEN un document intitulé "Remarques et observation" reprenant une liste de travaux à effectuer et indiquant que la cheminée avait été vérifiée et ramonée.

Le 8 mai 2018, le bourgmestre de la VILLE D'ENGHIEN a déclaré l'immeuble litigieux inhabitable améliorable. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié au requérant par des courriers datés du 8 mai 2018, adressés par plis simple et recommandé et qui est motivé comme suit :

" Vu la nouvelle loi communale et, notamment, ses articles 133 alinéa 2 et 135 § 2;

Vu le Règlement Général de Police de la Ville ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages 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 et que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Considérant que Monsieur Nojm ROSAN, né le 04 avril 1949 et actuellement sans domicile connu et que Madame Chaïka ROSAN, née le 21 août 1942 et domiciliée Rue de la Fontaine 29 boîte 8, à 7850 Enghien, sont propriétaires, chacun pour moitié, de l'immeuble sis rue Fontaine à Louche, 18 à 7850 Enghien;

Considérant que les propriétaires du bien en cause y étaient domiciliés jusqu'à leur radiation d'office en date du 09 juillet 2015, au motif que ces derniers n'y résidaient plus depuis plusieurs années et qu'il fut démontré que le bien n'était plus occupé depuis le décès de la mère des propriétaires, en date du 04 octobre 2005, les consommations d'eau et d'électricité étant devenues anormalement basses ;

Considérant que les propriétaires avaient continués à se rendre régulièrement sur place pour y justifier leur domicile, sans toutefois y résider, en plaçant leurs sacs poubelle réglementaires le long de la voirie et en y relevant le courrier ;

Considérant que, depuis sa radiation d'office survenue en date du 09 juillet 2015, Monsieur Nojm ROSAN n'a entrepris aucune démarche pour régulariser sa situation, refuse de déclarer l'endroit où il réside et prétend vivre dans le logement en cause ;

Considérant en outre que, au cours de l'année 2017, l'Administration a entrepris une série de démarches visant à la taxation du bien en cause pour inoccupation ; Que depuis l'établissement de cette taxe, Monsieur ROSAN tente par divers moyens de s'en voir exonéré et qu'il a dès lors entrepris de procéder à l'assainissement du terrain bordant son bien des nombreux déchets qui s'y

trouvent ; Qu'il prétend de nouveau vivre dans son bien et demande à y être officiellement domicilié ;

Considérant que, suite à un appel du voisinage inquiet de voir de la fumée sortir de la cheminée du bien en cause, les services de Police se sont rendus sur place afin, de se rendre compte de la situation ;

Considérant que, suite à cette visite, les Inspecteurs HENNEBERT et PLATE rédigeant, en date du 26 janvier 2018, un rapport faisant état des faits suivants : « [...] ROSAN a refusé de nous laisser entrer dans l'habitation. Il nous a expliqué qu'il y avait plein de déchets et qu'on ne savait pas y circuler. [...] Il nous a rétorqués qu'il utilisait actuellement son feu au charbon, [...] Nous avons constaté que ROSAN faisait usage de son électricité. [...] ROSAN n'est plus à même de sortir à l'arrière de son habitation (passage barré par les déchets et la végétation) [...] Nous sommes très inquiets pour ROSAN mais également pour les habitants du N°20 en cas d'incendie. ROSAN utilise un feu au bois/charbon alors qu'il n'a plus été entretenu depuis au moins 7 années (et dont la conduite doit être rongée par l'humidité). L'électricité date, selon les dires de ROSAN, de 45 années [...] selon le voisinage des plies de papier et de déchets atteignent presque le plafond. [...] » ;

Considérant que les faits relatés au sein du rapport de police du 26 janvier 2018 mettent en avant un risque d'incendie lié à l'installation électrique défectueuse ou à l'installation de chauffage ;

Considérant en outre que, en date du 02 février 2015, un rapport de Police faisait déjà état d'un possible risque d'effondrement de l'immeuble en cause ; Que, à l'époque, les services communaux s'étaient rendus sur place et avaient conclu qu'il n'existait pas de péril imminent et que l'immeuble étant inoccupé, le risque était limité ;

Considérant que, aujourd'hui, la salubrité et l'état général de la bâtisse se sont encore détériorés, que les problèmes signalés il y a deux ans ont empiré et que les travaux nécessaires n'ont pas été entrepris en vue de remédier au délabrement de l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'Administration, dans le cadre de la demande de domiciliation de Monsieur Nojm ROSAN, n'a pu que constater que son bien est dans un état de délabrement tel qu'il n'est pas habitable et que son occupation est susceptible de causer des dommages aux personnes s'y trouvant en raison de nombreux manquements à la sécurité ;

Considérant que, dans le but de préserver la salubrité et la sécurité publique, il a semblé opportun d'initier une procédure visant à déterminer, sur base d'éléments objectifs, si le bien sis rue Fontaine à Louches 18 à 7850 Enghien est ou non insalubre ;

Considérant dès lors les courriers du 05 février 2018, transmis par plis simples et recommandés à Monsieur Nojm ROSAN et à Madame Chaïka ROSAN, auxquels était annexé un projet d'Arrêté que Monsieur le Bourgmestre envisageait de prendre ainsi qu'une invitation à participer le 22 février 2018, à 13h00, à une réunion, sur place, afin de permettre aux Autorités de juger de l'état de salubrité du bâtiment ;

Considérant que les courriers adressés à Monsieur Nojm ROSAN l'ont été à la rue Fontaine à Louche 18 à 7850 Enghien ; Que ce dernier ne dispose officiellement pas d'un domicile connu et que l'Administration communale avait connaissance qu'il relevait son courrier quotidiennement ; Que Monsieur ROSAN a déclaré les avoir reçus et les a par ailleurs exhibés ;

Considérant dès lors que, en date du 22 février 2018, à 13h00, une délégation de l'Administration et de la Police locale s'est rendue sur place en vue procéder à une visite du bien en cause ;

Considérant que, au terme de cette visite, et face à la complexité du dossier, Monsieur et Madame ROSAN n'ont fait valoir aucune observation, s'accordant sur le fait qu'il seraient à nouveau convoqués au siège de l'Administration communale, sur base d'un nouveau projet d'arrêté basé sur les conclusions de la visite du bien par les services communaux ;

Considérant que, sur place, Monsieur Nojm ROSAN n'a autorisé à pénétrer à l'intérieur de son bien que deux personnes à savoir un inspecteur de la Zone de Police Sylla et Dendre ainsi que Monsieur. David AMEYE, Chef du service Infrastructure de la Ville, inscrit à l'ordre des architectes ;

Considérant que, en date du 09 mars 2018, Monsieur David AMEYE a procédé à la rédaction d'un rapport, lequel met en avant les éléments suivants ;

1. Stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement

En l'absence de sondage, il n'a pu être constaté de défauts ou insuffisances au niveau des fondations. Sondage à réaliser.

Défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages ou susceptibles d'entraîner leur ruine :

A. Dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes :

- ouvrages verticaux : à l'angle arrière droit de l'immeuble, la maçonnerie est disloquée, une fissure est constatée sous la sablière. Présence de végétation : procéder à la réfection du mur ;
- ouvrages verticaux : façade latérale droite, maçonnerie partiellement désagrégée en surface : Procéder à la réfection du mur afin d'éviter la sur-absorption d'eau dans le mur et sa dégradation ;
- planchers : structure non visible, présence de faux-plafond ;
- charpente : vice de construction (panne ventrière).

NB: structure partiellement visible, présence d'habillage; affaissement ponctuel dans le bas du versant arrière : charpente présumée endommagée ;

B. Vétusté prononcée :

C. Parasites: l'encombrement du logement ne permet pas d'évaluer la présence de parasites ;

D. Tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine :

- En pied de versant arrière, l'absence de récolte efficace des eaux pluviales et la présence d'une annexe dans un état de délabrement important affecte la construction et peut compromettre à terme la stabilité des ouvrages structurels : démonter la sous-face intérieure de versant et évaluer l'état de la toiture et des maçonneries - démolir l'annexe attenante au volume principal - récolter et canaliser les eaux de pluies du versant ;
- Pour le surplus, l'encombrement du logement ne permet pas d'évaluer pleinement la présence de tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité ou d'entraîner la ruine des éléments structurels : procéder à l'évacuation des encombrants stockés dans l'habitation - évaluer la présence éventuelle d'autres défauts ;
- Contamination importante par la mûre (Serpula lacrimans) ou par tout champignon aux effets analogues : pas de trace de contamination importante ;

- Défaut susceptible d'entraîner la dislocation, la chute ou leur effondrement des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds :
 - Au rez-de-chaussée et à l'étage, des éléments de faux-plafond (panneaux) sont partiellement ou totalement détachés de leur support : procéder au contrôle des fixations des panneaux et démonter les parties instables.
 - Couverture : vétusté prononcée pour le versant avant : procéder au remplacement de la couverture du versant avant.

2. Installation électrique :

Le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur. L'installation présente un caractère manifestement ou potentiellement dangereux : procéder au remplacement complet de l'installation électrique et procéder à la vérification de l'installation électrique par un organisme agréé.

3. installation de chauffage :

Il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de joue L'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux. Les éléments d'évacuation des gaz brûlés doivent être contrôlés annuellement.

4. Circulation au niveau des sols et des escaliers :

Les sols et planchers ne présentent pas de déformations ou instabilité susceptibles de provoquer des chutes. La hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier doit être de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers (non mesuré). Les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables, les marches sont horizontales et régulières, Ils doivent néanmoins présenter les caractéristiques suivantes hauteur (H) entre marches et giron (G) doivent satisfaire aux conditions suivantes : $16 \text{ cm} < \text{ou} = H < \text{ou} = 22 \text{ cm}$ et $G > 0,711$ (non mesuré). L'escalier ne comporte pas de main courante rigide ni de garde-corps en cas de risque de chute latérale. Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol (trémie d'escalier) doivent être munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

5. Equipement sanitaire :

Le logement doit satisfaire aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement. Le logement comprend un point d'eau potable accessible en permanence et un WC. Les points d'eau potable (un point d'eau en cuisine) sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation). Les WC sont munis d'une chasse d'eau (WC extérieur, chasse d'eau non contrôlée); le local où est situé le WC est cloisonné jusqu'au plafond.

6. Etanchéité et ventilation :

A. Infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures :

- En pied de versant arrière, l'absence de récolte efficace des eaux pluviales et la présence d'une annexe dans un état de délabrement important affecte

la construction et compromet à terme la stabilité des ouvrages structurels: démonter la sous-face intérieure de versant et évaluer l'état de la toiture et des maçonneries - démolir l'annexe attenante au volume principal et récolter et canaliser les eaux de pluies du versant

- Versant avant de toiture : vétusté prononcée : procéder au remplacement de la couverture du versant avant.

B. Humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers :

L'encombrement du logement ne permet pas d'évaluer la présence d'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers procéder à l'évacuation des encombrants de l'habitation et évaluer la présence d'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers.

L'habitation est fortement ventilée compte tenu de sa vétusté. Il n'a donc pas été constaté de forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce. Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

7. Eclairage naturel :

Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel n'a pu être vérifié compte tenu de l'encombrement de l'habitation, soit si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture : procéder à l'évacuation des encombrants de l'habitation.

8. Conclusions :

La stabilité des ouvrages verticaux de l'immeuble n'est pas compromise à court terme, exception faite en partie arrière droite ; la stabilité des éléments de charpente et de couverture est compromise à court terme ; la stabilité des éléments horizontaux de plancher n'a pu être constatée; la stabilité d'éléments non structurels est compromise ; l'installation électrique est manifestement ou potentiellement dangereuse.

Il y a lieu de procéder sans délai :

1. A l'évacuation des encombrants stockés à l'intérieur de l'habitation en vue d'évaluer l'état des parties dissimulées, éliminer l'empêchement d'accès (dont aux menuiseries extérieures) et limiter la charge permanente sur le plancher de l'étage;
2. A la réfection des maçonneries en partie arrière droite ;
3. A la démolition de l'annexe attenante au volume principal ;
4. Au remplacement total ou partiel de la toiture (compte tenu du vice de construction de la charpente, de la couverture non étanche et de l'instabilité présumée de la toiture en bas de versant arrière) ;
5. Au remplacement complet de l'installation électrique ;
6. Au contrôle du conduit d'évacuation des gaz brûlés dans la pièce principale ;
7. Au démontage total ou partiel des habillages en vue d'évaluer l'état de la structure, y remédier au besoin, et empêcher tout risque d'effondrement d'éléments non-structurels ;
8. A l'installation des protections nécessaires contre le risque de chute pour les baies d'étage, escalier et ouverture dans le plancher de l'étage.

Considérant que le rapport du 09 mars 2018 met en avant une série de manquements ne laissant pas craindre un effondrement de l'immeuble mais

permettant d'estimer que le bien doit être considéré comme étant inhabitable mais améliorable ;

Considérant que, depuis l'année 2006, les Autorités communales tentent, en vain, de faire procéder à l'assainissement du terrain et attirent l'attention des propriétaires sur l'état de leur bien; Que Monsieur et Madame ROSAN promettent régulièrement de procéder au nettoyage de leur bien et à la restauration de leur habitation mais évoquent, à intervalles réguliers, des problèmes de santé pour justifier leur inaction;

Considérant dès lors que toute occupation du bien en cause met en danger son occupant ;

Considérant que le projet d'arrêté transmis en date du 05 février 2018 est à ce point différent du projet d'arrêté rédigé suite à la visite sur place du 22 février 2018, qu'il a été estimé indispensable de permettre aux propriétaires de faire valoir, à nouveau, leur arguments sur ce projet, dans le respect du principe « audit alteram partem » ;

Considérant dès lors le courrier du 05 avril 2018, par lequel l'Administration transmet à Monsieur et Madame ROSAN, par pli simple et recommandé, un exemplaire du projet d'arrêté du 04 avril 2018, les invitant à faire valoir leurs remarques et observations sur ce document, exclusivement par écrit ou en sollicitant une audition ;

Considérant que Monsieur Nojm ROSAN et Madame Chaïka ROSAN n'ont pas portés à la connaissance de l'Autorité des remarques et observations qui ont pas été de nature à modifier la décision qu'elle comptait adopter ;

Considérant que Monsieur ROSAN s'est rendu au siège de l'Administration le 20 avril 2018 afin de consulter son dossier ; Qu'il lui a été expliqué, à nouveau, que s'il avait des remarques ou observations à faire valoir, celles-ci devaient être communiquées par écrit ou lors d'une audition ;

Considérant le courrier daté du 20 avril 2018 par lequel Monsieur ROSAN Nojm dresse une liste de travaux effectués ou à réaliser, sans autres explications ;

Considérant que, bien que les services de Police et l'Administration communale n'aient pas été en mesure de déterminer si Monsieur ROSAN vit effectivement à l'intérieur du bien en cause, il dispose, par précaution, de 10 semaines à partir de la date de communication du projet d'arrêté pour entamer des démarches en vue de trouver un logement avant que soit ordonnée l'interdiction d'accès à l'immeuble ;

Considérant dès lors que Monsieur le Bourgmestre, après avoir pris connaissance du dossier, s'être rendu personnellement sur place et avoir dialogué avec les propriétaires, dispose de l'ensemble des informations nécessaires en vue de prendre une décision ;

Considérant qu'il doit être raisonnablement pensé que l'immeuble en cause doit être déclaré inhabitable et améliorable ;

Considérant qu'il est désormais nécessaire, afin de faire cesser cette mise en péril de l'ordre public, d'ordonner des mesures précises ;

ARRETE

Article 1^{er}. L'immeuble sis rue Fontaine à Louche, 18 à 7850 Enghien, propriété de Monsieur ROSAN Nojm, sans domicile connu, et de Madame ROSAN Chaïka, domiciliée rue de la Fontaine, 29 boîte 8 est déclaré inhabitable,

améliorable.

Les causes de cette inhabitabilité, étayées dans le rapport rédigé par l'Administration communale en date du 09 mars 2018 sont reprises en préambule du présent arrêté ainsi que dans son dossier administratif. En conclusion de ce document, les mesures suivantes doivent être prises en vue de restaurer la salubrité du bien en cause :

1. évacuation des encombrants stockés à l'intérieur de l'habitation en vue d'évaluer l'état des parties dissimulées, éliminer l'empêchement d'accès (dont aux menuiseries extérieures) et limiter la charge permanente sur le plancher de l'étage;
2. réfection des maçonneries en partie arrière droite ;
3. démolition de l'annexe attenante au volume principal ;
4. remplacement total ou partiel de la toiture (compte tenu du vice de construction de la charpente, de la couverture non étanche et de l'instabilité présumée de la toiture en bas de versant arrière) ;
5. remplacement complet de l'installation électrique ;
6. contrôle du conduit d'évacuation des gaz brûlés dans la pièce principale ;
7. démontage total ou partiel des habillages en vue d'évaluer l'état de la structure, y remédier au besoin, et empêcher tout risque d'effondrement d'éléments non-structurels ;
8. installation des protections nécessaires contre le risque de chute pour les baies d'étage, escalier et ouverture dans le plancher de l'étage.

Article 2 : interdiction est faite à Monsieur ROSAN Nojm et à Madame ROSAN Chaïka, propriétaires, d'occuper ou de laisser occuper l'immeuble en cause, en tout ou en partie, à quelque titre que ce soit à partir du 16 juillet 2018. A partir de cette date, toute personne trouvée à l'intérieur du bâtiment, en dehors de l'exécution de travaux de remise en état du bien, sera expulsée par les services de police.

[...]".

IV. Sur l'audience du 11 octobre 2018

La partie adverse n'était ni présente ni représentée à l'audience du 11 octobre 2018. Dans ces conditions, en vertu de l'article 4, alinéa 4 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, elle est censée acquiescer à la demande.

Cette absence ne dispense, toutefois, pas le Conseil d'État de vérifier la recevabilité et le fondement de la demande dès lors que la présomption d'acquiescement instaurée par cette disposition ne prévaut pas sur les conditions imposées par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Au cours de cette audience du 11 octobre 2018, le requérant a déposé différentes pièces. Il y a lieu d'écarter ces pièces qui n'ont pas été soumises à la contradiction des parties, n'ayant été versées au dossier qu'au cours de l'audience.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant invoque, dans sa demande de suspension, un moyen unique qu'il formule de la manière suivante :

" Sur le moyen pris de la violation de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs;
Attendu que l'immeuble de Monsieur ROSAN n'est nullement inhabitable;
Que les faits invoqués par la Ville d'ENGHIEN sont erronés et ne correspondent pas à la réalité.
Qu'il est faux de prétendre que Monsieur ROSAN n'habite pas Rue Fontaine à Louche 18 à 7850 ENGHIEN depuis 2005 ; qu'il a produit des pièces justificatives du contraire;
Qu'il est tout aussi faux de prétendre que l'immeuble présenterait un risque d'incendie;
Que les services communaux constataient eux-mêmes en 2015 que l'immeuble ne présentait pas de péril imminent;
Qu'il est également faux de soutenir que des travaux n'auraient pas été entrepris;
Qu'au contraire, Monsieur ROSAN a effectué d'importantes améliorations de l'immeuble;
Que l'administration communale refuse à tort de prendre en considération les pièces justificatives produites par le requérant;
Que la plupart des faits constatés par l'Administration sont analysés de manière tendancieuse et constituent un excès, voire un détournement de pouvoir (lézardes normales et non pas profondes, absence d'humidité excessive, toit normalement vétuste, comme la plupart des immeubles)
Qu'il est tendancieux de soutenir que la toiture doit être complètement rénovée;
Que c'est de manière illégale que la Ville d'Engghien refuse à Monsieur ROSAN sa domiciliation et l'octroi d'une carte d'identité;
Que la décision objet du présent recours est entachée d'une motivation inadéquate et de détournement de pouvoir;
Que le délai laissé au requérant pour l'exécution des travaux requis est beaucoup trop court".

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Le moyen invoque une violation de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs, un excès, voire un détournement de pouvoir et une motivation inadéquate. Il invoque également implicitement une erreur de fait dans le chef de la partie adverse. Si le moyen invoque une violation de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs - qui peut raisonnablement être comprise comme une violation du principe général de motivation interne des actes administratifs et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs -, il n'invoque nullement une absence de motivation formelle, mais plutôt une motivation inadéquate et en contradiction avec la réalité des faits. Par ailleurs, en tant que le moyen est pris de l'excès de pouvoir, sans autre précision, il ne vise pas une disposition ou un principe particulier qui aurait été violé. Enfin, le requérant n'expose pas en quoi l'acte attaqué aurait été adopté à la suite d'un

détournement de pouvoir. Le moyen ne doit, dès lors, être examiné qu'en tant qu'il invoque une motivation inadéquate et une erreur de fait.

La critique formulée par le requérant visant sa demande de domiciliation dans l'immeuble litigieux est étrangère à l'acte attaqué, lequel ne fonde pas la décision de déclarer l'immeuble inhabitable améliorable sur cette circonstance, mais bien sur l'état de l'immeuble.

De même, à supposer qu'il soit établi qu'un délai a été laissé au requérant pour l'exécution des travaux, ce qu'il reste en défaut de démontrer, celui-ci ne résulte pas de l'acte attaqué qui se contente d'octroyer un délai de 10 semaines avant l'interdiction de tout accès à l'immeuble sauf dans le cadre de l'exécution de travaux de remise en état du bien.

Pour le surplus et compte tenu de la présomption de légalité qui est attachée aux actes administratifs, il appartient à toute partie requérante d'exposer de manière claire et étayée ses critiques de légalité. Plus particulièrement, il appartient à celui qui allègue une erreur de fait d'en apporter la démonstration.

En l'espèce, si le requérant se plaint d'erreurs dans les constatations faites par les services de la partie adverse et conteste le caractère inhabitable de l'immeuble ou le risque d'incendie, il ne produit aucune pièce à l'appui de son recours et se limite à soutenir de manière générale et sans étayer ses dires que l'acte attaqué reposerait sur diverses erreurs de fait. Un tel exposé ne permet pas de renverser la présomption de légalité qui est attachée à l'acte attaqué, lequel expose précisément les raisons pour lesquelles l'immeuble litigieux a été considéré comme étant inhabitable améliorable, ces raisons étant corroborées par le dossier administratif. La seule circonstance que le requérant ne partage pas les conclusions de l'auteur de l'acte attaqué quant à l'inhabitabilité de son immeuble ne permet pas de conclure que cette autorité a pris, dans le cadre de son large pouvoir d'appréciation, une décision qui est dénuée de toute raison et qui repose sur des constatations de fait erronées.

Le fait qu'un rapport du 2 février 2015 faisait déjà état d'un possible risque d'effondrement de l'immeuble en cause, mais qu'à l'époque, les services communaux qui s'étaient rendus sur place avaient conclu qu'il n'existait pas de péril imminent et que l'immeuble étant inoccupé, le risque était limité, n'est pas davantage de nature à remettre en cause les constatations effectuées postérieurement en mars 2018 et qui sont reprises dans l'acte attaqué.

Enfin, si le requérant expose que la partie adverse a refusé en prendre en considération les pièces justificatives qu'il produisait, il n'indique pas les pièces ainsi

concernées et ne les a pas davantage déposées au dossier de la procédure. L'examen du dossier administratif révèle, par ailleurs, qu'à la suite du rapport du 9 mars 2018 et du courrier du 5 avril 2018 adressant au requérant un nouveau projet d'arrêté du bourgmestre déclarant l'immeuble inhabitable améliorable et l'invitant à faire valoir ses remarques et observations sur ce projet, le requérant a uniquement transmis un document intitulé "Remarques et observation" reprenant une liste de travaux à effectuer et indiquant que la cheminée avait été vérifiée et ramonée. Ce document faisant état de travaux à effectuer dans le futur n'est, dès lors, pas de nature à remettre en cause l'état du bien tel qu'il a été constaté lors de la visite du 22 février 2018. Le fait que la cheminée ait été vérifiée et ramonée (apparemment le 27 février 2018 selon la facture figurant en pièce 33 du dossier administratif) n'est pas de nature à remettre en cause le caractère inhabitable améliorable de l'immeuble au regard des constats effectués le 22 février 2018 et repris dans l'acte attaqué et des travaux que le requérant reconnaît devoir être effectués en terme notamment d'électricité et de stabilité.

L'acte attaqué est, dès lors, adéquatement motivé et il n'est pas démontré qu'il reposerait sur des motifs erronés ou inadmissibles.

Le moyen unique n'est, dès lors, pas sérieux.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension doit dès lors être rejetée.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre
siégeant en référé, le vingt-quatre octobre deux mille dix-huit par :

M ^{mes} Nathalie VAN LAER,	conseiller d'État, président f.f.,
Katty LAUVAU,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Nathalie VAN LAER.