

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 245.128 du 10 juillet 2019

A. 219.802/VI-20.824

En cause : **TONGLET Jacques,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean LAURENT et
Charline SERVais, avocats,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles,

contre :

la commune d'Auderghem,
ayant élu domicile chez
M^e Antoinette CORNET, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 juillet 2016, Jacques TONGLET demande, d'une part, la suspension de l'exécution et, d'autre part, l'annulation de "l'arrêté du Bourgmestre du 18 mai 2016 déclarant insalubre l'immeuble du requérant situé Boulevard des Invalides 103 à 1160 Auderghem".

II. Procédure

Un arrêt n° 236.560 du 29 novembre 2016 a rejeté la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il a été notifié aux parties.

Le dossier administratif a été déposé.

La partie requérante a demandé la demande de poursuite de la procédure.

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

M. Lionel RENDERS, 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 13 novembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 décembre 2018 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 Charline SERVAIS, *loco* M^e Jean LAURENT, avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e Laurence FERON, *loco* M^e Antoinette CORNET, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, 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. Exposé des faits utiles

Les faits utiles à l'examen du recours ont été résumés dans l'arrêt n° 236.560 du 29 novembre 2016.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le premier moyen est pris de "l'inexactitude matérielle des faits et de la violation de:

- La loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, notamment en ses articles 2 et 3;
- L'obligation de motivation de forme et de fond;
- L'erreur sur les causes et les motifs;
- L'erreur manifeste d'appréciation".

Le requérant relève que l'acte attaqué l'enjoint de procéder aux travaux et remises en état demandés dans le rapport de visite du 29 janvier 2016. Il ajoute que ce rapport de visite porte non pas sur des travaux mais sur des contrôles de situation avec exécution de travaux. Il remarque que les termes "si nécessaire" sont évoqués en regard de certains travaux. Il est d'avis que l'existence d'une insalubrité n'est donc pas démontrée.

Il critique les motifs de l'acte attaqué selon lesquels "des problèmes d'humidité importants existent dans l'immeuble qui n'est pas raccordé à l'électricité et se trouve sans eau chaude et sans chauffage. Ce type de problèmes nuisent à la salubrité publique et à la sécurité d'autrui et du ou des occupant(s) de l'immeuble".

Il soutient avoir démontré, à plusieurs reprises, que:

- la prétendue humidité ponctuelle consiste en réalité en des traces de dégâts des eaux du 1^{er} mai 2011 et que le bien ne souffre donc pas de problèmes d'humidité;
- le raccordement électrique a été rétabli en date du 17 mars 2016 (les factures OCTA + attestent de ce raccordement);
- le générateur d'eau chaude rendu inutilisable par le fait de la locataire a été remplacé en septembre 2011;
- quant au système de chauffe, l'immeuble a été mis en vente de sorte qu'il ne veut pas handicaper la volonté de l'acheteur en procédant à cette transformation (une maison à rénover l'est en effet, selon les préférences de l'acheteur et non celles du vendeur).

Il considère également que les remarques de la partie adverse formulées dans l'acte attaqué ainsi que dans le rapport de visite du 29 janvier 2016 et répétées à plusieurs reprises depuis 2012, qu'il précise, ne sont pas d'actualité dès lors que:

- soit elles concernent des recommandations d'entretien qui ont été exécutées et confirmées à plusieurs reprises en réaction aux rappels multiples de la partie adverse (la réparation de la toiture, l'entretien du jardin, le raccordement électrique, le raccordement à l'eau chaude,...);
- soit elles témoignent d'erreurs d'interprétation de la partie adverse, qui a confondu les traces d'un ancien dégât des eaux avec de l'humidité structurelle;

- soit elles concernent une modernisation d'équipements lourds dont le choix appartient aux futurs acheteurs de l'immeuble qui est mis en vente (le système de chauffe, les vitres fêlées, les châssis,...).

Il relève également que la situation s'est améliorée depuis le premier rapport réalisé le 16 juillet 2002 qui avait déjà considéré que " la maison présente le confort minimum afin d'assurer une hygiène de vie correcte aux occupants". Il conteste toute passivité dans son chef en s'autorisant de divers courriers, ainsi que de ses problèmes de santé. Il rappelle l'expertise judiciaire actuellement en cours qui l'a amené à éviter de procéder à des rénovations.

Il conclut que la partie adverse a nécessairement commis une erreur manifeste d'appréciation en adoptant l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, le requérant conteste que l'immeuble litigieux présente des problèmes d'humidité importants, qu'il ne soit pas raccordé à l'électricité et qu'il se trouve sans eau chaude et sans chauffage. Il produit des pièces nouvelles attestant, selon lui, de la parfaite salubrité de son bien (déclaration de la gérante de l'agence Century 21; attestation de l'acquéreur du bien; preuve du remplacement récent du bloc alimentation et sécurité et du raccord du bien à l'électricité). Il souligne avoir informé à plusieurs reprises les services communaux des erreurs commises dans le cadre de la procédure ayant mené à l'adoption de l'acte attaqué.

Il précise avoir démontré à plusieurs reprises qu'aucun problème d'humidité n'affectait son bien, en indiquant à la partie adverse que:

- la prétendue humidité ponctuelle consiste en réalité en des traces de dégâts des eaux du 1^{er} mai 2011;
- l'éventuelle humidité créée par le déplacement de tuiles à la suite de l'écroulement de la cheminée du voisin a indéniablement pris fin à la suite de la réfection du toit en mars 2015;
- le 6 juin 2016, des travaux d'étanchéité (Derbigum) ont été réalisés à la corniche et il a été procédé au remplacement de la conduite d'eau de pluie, rendant le bien parfaitement étanche aux infiltrations d'eau de pluie.

Pour le surplus, le requérant réitère les développements de sa requête.

C. Dernier mémoire

Dans son dernier mémoire, le requérant expose ce qui suit:

- " L'acte attaqué déclare le bien du requérant, sis Boulevard des Invalides 1036 à 1160 Auderghem, insalubre.
- Il enjoint le requérant à procéder aux travaux et remises en état demandés dans le rapport de visite du 29 janvier 2016. Ce rapport de visite porte non pas sur des travaux mais sur des contrôle de situation avec exécution de travaux. Les termes «si nécessaire» sont évoqués en regard de certains travaux. L'existence d'une insalubrité n'est donc pas démontrée.
- Il ressort de ce rapport de visite que «lors de cette visite, il est apparu qu'en dehors de la réparation de la toiture, rien n'a été entrepris par le propriétaire pour solutionner les problèmes pointés lors des précédentes visites et qu'aucun des travaux et prestations demandés n'avaient été exécutés».
- L'acte attaqué énonce que «des problèmes d'humidité importants existent dans l'immeuble qui n'est pas raccordé à l'électricité et se trouve sans eau chaude et sans chauffage. Ce type de problèmes nuisent à la salubrité publique et à la sécurité d'autrui et du ou des occupant(s) de l'immeuble».
- [...].
- Il convient tout d'abord de souligner que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en déclarant le bien insalubre alors même que le requérant avait averti la partie adverse de la mise en vente du bien. L'acte authentique a d'ailleurs été signé le 9 janvier 2017.
- La *ratio legis* de l'acte attaqué est d'inciter le propriétaire d'un bien considéré comme insalubre à effectuer des travaux ou à vendre le bien.
- La *ratio legis* de l'acte a été rencontrée en l'espèce dès lors que le concluant a procédé à la vente de son immeuble.
- Dès lors que l'autorité avait été informée de la mise en vente du bien, il n'y avait plus lieu d'adopter l'acte attaqué.
- [...].
- Ensuite, la décision d'une autorité déclarant un bien insalubre doit reposer sur des faits exacts.
- Le Conseil d'Etat a déjà déclaré que «L'acte administratif lui-même doit reposer sur des motifs établis en fait, pertinents et juridiquement admissibles qui doivent résulter du dossier administratif constitué au cours de l'élaboration de cet acte
- En vertu de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de motivation, «tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être adéquate. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce».
- [...].
- En l'espèce, l'acte attaqué repose sur des faits inexacts et le dossier administratif n'a pas été correctement instruit.
- L'acte attaqué énonce que «des problèmes d'humidité importants existent dans l'immeuble qui n'est pas raccordé à l'électricité et se trouve sans eau chaude et sans chauffage. Ce type de problèmes nuisent à la salubrité publique et à la sécurité d'autrui et du ou des occupant(s) de l'immeuble».
- Le requérant démontre cependant, à plusieurs reprises, que:
- Quant à une prétendue humidité affectant l'immeuble :
 - la prétendue humidité ponctuelle consistait en réalité en des traces de dégâts des eaux du 1^{er} mai 2011, le bien ne souffre donc pas de problèmes d'humidité ;
 - l'éventuelle humidité créée par le déplacement de tuiles suite à l'écroulement

de la cheminée du voisin (dont la commune a été informée à plusieurs reprises) a indéniablement pris fin suite à la réfection du toit en mars 2015;

- En date du 6 juin 2016, une étanchéité Derbigurn est apportée à la corniche et la conduite d'eau de pluie est intégralement remplacée. Le bien du requérant est donc parfaitement étanche aux infiltrations d'eau de pluie. Le devis afférent à cette intervention date du 23 mars 2016, soit avant l'adoption de l'acte attaqué. La commune a été informée de la réfection de la corniche par un email du 15 mars 2016. La conduite remplacée est située à hauteur du sol du 3^e étage de sorte qu'elle ne pourrait avoir aucun rapport avec l'humidité due au déplacement des tuiles, laquelle a été résolue par l'intervention de 2015.

Monsieur l'auditeur écrit dans son rapport qu'une humidité affecte l'immeuble litigieux. Il rejette les allégations du requérant selon lesquelles les traces visibles au plafond de la cuisine situé sous la salle de bain résultent en réalité en des traces de dégâts des eaux du 1^{er} mai 2011. Un dégât des eaux est un incident ponctuel qui ne pourrait résulter en une humidité persistante qui serait présente encore des années après.

Quant à la prétendue humidité présente sous les toits, Monsieur l'auditeur ne fait aucune référence à la réfection du toit intervenue en mars 2015 et à l'étanchéité apportée à la corniche en juin 2016.

Il est pourtant indéniable que, suite à ces interventions, le bien du requérant est devenu parfaitement étanche aux infiltrations de pluie de sorte qu'il ne pourrait lui être reproché de ne pas avoir remédié à une prétendue humidité récurrente.

Il convient d'ailleurs de constater que les agents communaux chargés de réaliser les rapports de visite ne sont pas des experts en matière d'humidité de sorte qu'ils pouvaient aisément confondre la présence d'une actuelle humidité avec des marques d'un dégât des eaux antérieur comme c'est le cas en l'espèce.

Le requérant a quant à lui réalisé une année d'études en expertise immobilière complémentaire à sa formation d'agent immobilier.' Il a fait appel à un entrepreneur chevronné pour l'assister dans la détermination de la cause de l'humidité ponctuelle du mur pignon sous toiture. Cet entrepreneur a attribué cette humidité ponctuelle à la perte de deux ou trois tuiles de recouvrement du mur de pignon. Les travaux de réfection de la toiture ont été réalisés en mars 2015, ce qui a permis de mettre fin à cette humidité ponctuelle.

Il sera de plus démontré ci-après que l'agence immobilière chargée de la vente de l'immeuble a attesté n'avoir constaté aucun problème d'humidité lié à l'immeuble et que le nouvel acquéreur atteste également que le bien est dans un bon état sanitaire. Au surplus, contrairement à ce que soutiennent la partie adverse et Monsieur l'Auditeur, la prétendue humidité n'aurait pu affecter l'immeuble voisin et constituer un problème de santé publique dès lors que le mur pignon concerné par cette prétendue humidité n'est pas mitoyen avec l'immeuble voisin de moindre hauteur de construction.

- le raccordement électrique a été rétabli en date du 17 mars 2016 (les factures Octa Plus attestent de ce raccordement). Une photo prise en date du 17 mars 2016 atteste de cela'. Le requérant a envoyé deux courriels à la partie adverse (le 3 février 2016 et le 15 mars 2016) pour l'informer du raccord du bien à l'électricité.' Monsieur l'auditeur soutient que le requérant ne produirait pas la preuve que les compteurs d'électricité ont fait l'objet d'une réouverture avant l'adoption de l'acte attaqué.

L'acte attaqué a été adopté en mai 2016. Il ressort des pièces 28 et 29 du dossier de pièces du requérant que le raccordement électrique a été rétabli en mars 2016, soit avant l'adoption de l'acte attaqué.

Le requérant produit au surplus une nouvelle pièce n°30 qui comprend le contrat pour la livraison d'électricité duquel il ressort que la date souhaitée de début de livraison était le 26 février 2016. Il produit également une facture OCTA + de laquelle il ressort clairement que le raccord a été effectué en date du 17 mars 2016. Il est au surplus précisé sur la facture que «pour cette première facture d'acompte, nous vous facturons uniquement le nombre de jours livrés pendant cette période».

Le requérant produit également l'étiquette d'ouverture du compteur apposée sous scellé le 17 mars 2016.

Le requérant démontre donc bien que le raccordement électrique a été réalisé avant l'adoption de l'acte attaqué.

- le générateur d'eau chaude rendu inutilisable par le fait de la locataire a été remplacé en septembre 2011;

- quant au système de chauffe, le requérant a mis son immeuble en vente de sorte qu'il n'a pas voulu handicaper la volonté de l'acheteur en procédant à cette transformation (une maison à rénover l'est en effet, selon les préférences de l'acheteur et non celles du vendeur);

La partie adverse a été informée de ces différents éléments avant l'adoption de l'acte attaqué. C'est donc de manière erronée qu'elle déclare que :

- des problèmes d'humidité importants existent dans l'immeuble;
- l'immeuble n'est pas raccordé à l'électricité;
- l'immeuble se trouve sans eau chaude et sans chauffage.

Le réclamant produit au surplus plusieurs pièces nouvelles attestant de la parfaite salubrité de son bien.

Premièrement la gérante de l'agence Century 21, qui a été chargée de la mise en vente du bien, déclare que «Dans le cadre de cette vente, j'atteste avoir eu aucun problème d'humidité ainsi que d'ouverture ou fermeture des fenêtres et portes.»

Il convient de souligner que la gérante de l'agence Century 21 a un devoir déontologique d'information objective.

Deuxièmement, l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte attaqué atteste que «L'immeuble est vide, propre et en bon état sanitaire» et que «les châssis de fenêtres fonctionnent normalement».

Le réclamant tient à préciser que l'acquéreur a visité le bien dans tous ses détails avec le concours attentif et constant de son architecte. Celui-ci a été informé de l'existence de l'arrêté d'insalubrité adopté à l'égard du bien faisant l'objet de la vente.

Troisièmement, le réclamant apporte une fois encore la preuve du remplacement récent (2011) du bloc alimentation et sécurité et du raccord du bien à l'électricité.

Le réclamant démontre donc que le bien sis Boulevard des Invalides 103 à 1160 Auderghem était parfaitement salubre. Il a informé à plusieurs reprises les services communaux des erreurs commises dans le cadre de la procédure ayant mené à l'adoption de l'acte attaqué.

[...].

L'acte attaqué enjoint également le requérant à procéder aux travaux et remises en état demandés dans le rapport de visite du 29 janvier 2016 qui se réfère aux remarques énoncées dans le rapport du 20 août 2012 excepté pour ce qui concerne la toiture. Il est demandé au requérant d'effectuer les prestations suivantes :

- 1° Remise au service juridique d'un rapport attestant de la conformité des installations électriques de l'immeuble et si nécessaire de la preuve de la réalisation des travaux;
- 2° Remise au service juridique d'un rapport attestant de la conformité des installations de chauffe de l'immeuble et si nécessaire de la preuve de la réalisation des travaux;
- 3° Placement d'un détecteur incendie dans le chemin d'évacuation;
- 4° Faire appel à un expert agréé pour obtenir un rapport explicatif sur la source d'humidité présente et effectuer les travaux nécessaires pour remédier à ce problème;
- 5° Faire vérifier la toiture et réaliser les travaux nécessaires;
- 6° Réparer les systèmes de fermeture et d'ouverture des châssis;
- 7° Remplacer les vitres fêlées et remettre du mastic aux endroits manquants;
- 8° Entretenir le jardin situé à l'arrière de la maison et le jardinet situé à l'avant de l'immeuble.

Concernant les prestations 1°, 2°, 6° et 7°, le requérant n'a légitimement pas voulu handicaper la volonté du futur acheteur en procédant à ces rénovations. A propos de la question de la conformité électrique, l'arrêté royal du 27 juin 2008 «modifiant

l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276bis dans le Règlement général sur les Installations électriques» dispense en son article 276bis, de procéder à une visite de contrôle de l'installation électrique lorsque le vendeur et l'acheteur s'accordent sur le fait qu'une visite de contrôle de l'installation électrique est superflue et inutile, parce que l'acheteur va démolir le bâtiment ou rénover complètement l'installation électrique. Cet accord a été enregistré devant le notaire. L'absence d'un certificat ne démontre aucunement l'insalubrité.

Une maison à rénover l'est en effet, selon les préférences de l'acheteur et non celles du vendeur. Au surplus, si le vendeur procédait à ces rénovations, les futurs acheteurs se verraient privés des primes à la rénovation.

Dans un email du 11 février 2016 l'agence immobilière chargée de la vente du bien du requérant a déclaré que «je vous recommande, également, de ne pas investir dans des renouvellements d'équipements qui potentiellement pourraient contrarier les préférences des candidats».

Concernant la prestation n° 3, le requérant a déclaré à plusieurs reprises que le détecteur de fumée, déplacé par la locataire du requérant pour sa «tranquillité» a été remis en place en 2012. Ce grief n'est donc pas actuel et en toute hypothèse pas opposable au requérant.

Concernant la prestation n° 4, le requérant a démontré, à de nombreuses reprises, que son bien ne souffrait d'aucun problème d'humidité et que les traces correspondent en réalité à un dégât des eaux survenu en date du 1^{er} mai 2011. Ce grief n'est pas actuel.

Concernant la prestation n° 8, le jardin situé à l'arrière de la maison et le jardinet situé à l'avant de l'immeuble sont désormais parfaitement entretenus. Le mauvais entretien en 2012 était le fait de l'ancienne locataire. Ce grief n'est donc pas actuel et en toute hypothèse pas opposable au requérant.

Il en résulte que les remarques de la partie adverse formulées dans l'acte attaqué ainsi que dans le rapport de visite du 29 janvier 2016 et répétées à plusieurs reprises depuis 2012 ne sont pas d'actualité dès lors que:

- Soit elles concernent des recommandations d'entretien qui ont été exécutées et confirmées à plusieurs reprises en réaction aux rappels multiples de la partie adverse (la réparation de la toiture, l'entretien du jardin, le raccordement électrique, le raccordement à l'eau chaude,...);
- Soit elles concernent des erreurs d'interprétation de la partie adverse (les traces d'un ancien dégât des eaux confondues avec de l'humidité structurelle);
- Soit elles concernent une modernisation d'équipements lourd dont le choix appartient aux futurs acheteurs de l'immeuble qui est mis en vente (le système de chauffe, les vitres fêlées, les châssis,...).

A titre d'exemple, on s'étonnera de la mise en évidence de fêlures sur deux fenêtres alors que la maison en comptait 36 avant la rénovation. L'état de fonctionnement des châssis n'est aucunement problématique et cela est attesté par l'acquéreur du bien et par la gérante de l'agence immobilière.

C'est à tort que la partie adverse soutient dans son mémoire en réponse que «en l'espèce, l'acte attaqué se fonde sur des faits qui permettent, juridiquement, de qualifier un logement d'insalubre au sens de l'article 135P de la nouvelle loi communale, ceux-ci étant principalement des problèmes d'humidité importants, dont la réalité n'est pas contestée par le requérant qui en rejette la responsabilité sur sa locataire».

Les problèmes d'humidité ont été contestés à plusieurs reprises par le requérant.

En effet le requérant a démontré à plusieurs reprises qu'aucun problème d'humidité n'affectait son bien. Il a en effet informé la partie adverse que:

- la prétendue humidité ponctuelle consiste en réalité en des traces de dégâts des eaux du 1^{er} mai 2011;
- l'éventuelle humidité créée par le déplacement de tuiles suite à l'écroulement

de la cheminée du voisin (dont la commune a été informée à plusieurs reprises) a indéniablement pris fin suite à la réfection du toit en mars 2015;

- En date du 6 juin 2016, une étanchéité Derbigum est apportée à la corniche et la conduite d'eau de pluie est intégralement remplacée. Le bien du requérant est donc parfaitement étanche aux infiltrations d'eau de pluie. Le devis afférent à cette intervention date du 23 mars 2016.

Le requérant a prouvé au surplus que le bien ne souffrait d'aucun problème d'humidité à la suite des travaux en toiture de mars 2015, bien avant l'adoption de l'acte attaqué, dès lors que tant la gérante de l'agence Century 21, qui a été chargée de la mise en vente du bien, que le nouvel acquéreur en attestent.

[...].

Il convient de souligner que le rapport communal du 16 juillet 2012 stipule clairement que «la maison visitée présente le confort minimum afin d'assurer une hygiène de vie correcte aux occupants».

Depuis cette conclusion :

- le jardin est entretenu;
- le toit a été réparé;
- Les corniches ont été habillées;
- La tuyauterie d'eau pluviale a été intégralement remplacée;
- Les réparations locatives indispensables d'un point de vue hygiénique ont été exécutées. Il est donc difficile à croire que le bien puisse être déclaré d'insalubre suite à ces améliorations.

Au surplus, l'acte attaqué énonce que le requérant n'aurait pas réagi aux courriers qui lui ont été adressés suite à la visite effectuée par la partie adverse en date du 20 août 2012. Il ressort des motifs de l'acte attaqué qu'une certaine passivité est reprochée au requérant.

Il convient cependant de constater que le requérant a adressé de nombreux courriers et courriels à l'administration afin de contester les faits qui lui sont reprochés.

Seule peut lui être reprochée l'inertie de son ancien conseil pour laquelle il n'est nullement responsable et à laquelle il a tenté de remédier autant que possible.

Le médecin du requérant atteste de ses problèmes médicaux qui ont également empêchés une réaction prompte du requérant à certaines périodes.

La partie adverse a été informée de ces faits. La motivation de l'acte attaqué est donc inadéquate ou même fausse.

Il convient également de souligner, quant aux jugements du juge de paix relatifs à la location. L'avocat adverse s'est abstenu d'exécuter les jugements.

Ces jugements prévoyaient la réalisation d'une expertise judiciaire de sorte que le requérant n'a pas voulu procéder aux rénovations qui lui étaient demandées notamment en vue de ne pas compromettre une expertise future.

Il ressort de l'argumentation développée ci-dessus que la partie adverse a nécessairement commis une erreur manifeste d'appréciation en adoptant l'acte attaqué qui déclare le bien du requérant insalubre.

Cette décision dénonce une mauvaise instruction du dossier administratif et une mauvaise analyse des faits par l'administration dès lors que le requérant a à plusieurs reprises informé la partie adverse de l'inexactitude des faits reprochés.

Le moyen est fondé".

IV.2. Appréciation

L'acte attaqué est fondé sur les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale. L'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, charge les autorités locales du soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les

incendies, les épidémies et les épizooties. Les autorités locales sont ainsi chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres. Pour l'application de cette disposition, la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères d'hygiène: l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général.

Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation quant à l'insalubrité des lieux à celle de l'autorité communale. Seule peut être sanctionnée la décision de l'autorité ayant commis une erreur manifeste d'appréciation ou celle qui se fonde sur des faits inexacts.

L'acte attaqué a été précédé notamment d'un rapport de visite d'agents communaux daté du 8 février 2016. Il en ressort que, lors de la visite effectuée le 29 janvier 2016, il a été constaté que les prestations suivantes, qui avaient été demandées dès le rapport de visite établi le 20 août 2012, n'avaient toujours pas été réalisées:

- " 1° placer un détecteur d'incendie dans le chemin d'évacuation.
- 2° remettre au service juridique un rapport attestant de la conformité des installations électriques de l'immeuble et effectuer les travaux s'il ya lieu;
- 3° remettre une attestation du système de chauffe au regard de la législation en vigueur au service juridique;
- 4° faire appel à un expert agréé pour obtenir un rapport explicatif sur la ou les sources d'humidité présentes, et effectuer les travaux nécessaires afin de remédier à ces problèmes.
- 5° remplacer les vitres fêlées et remettre du mastic aux endroits manquant.
- 6° réparer les systèmes de fermeture et d'ouverture des châssis.
- 7° faire rouvrir le compteur d'électricité."

Ledit rapport comporte la conclusion suivante:

- " La maison visitée ne présente pas le confort minimum afin d'assurer une hygiène correcte aux occupants.
Le propriétaire a coupé le compteur d'électricité de ce fait il n'y a pas de chauffage ni de point d'eau chaude et aucun point électrique. À défaut de chauffage, l'immeuble présente des problèmes d'humidité qui entraînent des nuisances pour les propriétaires voisins et représentent un trouble de salubrité publique.
Selon moi, l'immeuble est donc insalubre.
Aucun travail n'a été réalisé depuis notre dernière visite et le propriétaire persiste à ne pas chauffer ni alimenter l'immeuble en électricité".

Dans sa motivation, l'acte attaqué indique que le courrier du requérant du 26 avril 2016, en réponse au projet d'arrêté, n'apporte aucun élément nouveau au dossier et est contredit par le rapport de visite qui avait constaté qu'à l'exception des travaux de toiture, rien n'avait été accompli depuis l'ouverture du dossier en 2012. Il est également relevé que rien n'a été communiqué concernant la réouverture des compteurs électriques, que "des problèmes d'humidité importants existent dans l'immeuble qui n'est pas raccordé à l'électricité et se trouve sans eau chaude et sans chauffage" et que "[ce] type de problèmes nuisent à la salubrité publique et à la sécurité d'autrui et du ou des occupant(s) de l'immeuble".

S'agissant des problèmes d'humidité, le rapport de visite du 8 février 2016 relève qu'à l'étage sous toiture, dans la "grande pièce donnant sur le boulevard", "une forte humidité est constatée dans le mur mitoyen au 105 et en face avant". Cette situation n'est pas nouvelle, une telle humidité ayant déjà été constatée dans le rapport de visite du 16 décembre 2014.

Le requérant avait déjà été invité à "faire appel à un expert agréé pour obtenir un rapport explicatif sur la ou les sources d'humidité présentes et effectuer les travaux nécessaires afin de remédier à ces problèmes", ce qu'il s'est toujours refusé à faire. En l'absence d'un tel rapport explicatif, les allégations du requérant selon lesquelles cette humidité persistante ne serait due qu'à un dégât des eaux survenu en 2011 ne sont nullement démontrées.

Une humidité importante se situant dans un mur mitoyen est susceptible d'affecter non seulement la santé des occupants de l'immeuble litigieux mais aussi celle des occupants de l'immeuble voisin et constituer par conséquent un problème de santé publique.

En ce qui concerne l'électricité, le requérant a adressé le 22 janvier 2016 une copie de la confirmation du contrat conclu avec OCTA+ pour la livraison d'électricité lorsque les compteurs seront rouverts, le document mentionnant le 9 février 2015 pour le début de la livraison. En revanche, il n'a pas produit la preuve que ces compteurs d'électricité ont fait l'objet d'une réouverture avant l'adoption de l'acte attaqué et tel n'était d'ailleurs pas le cas lors de la visite du 29 janvier 2016. Si la pièce 50 du dossier administratif mentionne une confirmation de rendez-vous le 17 mars 2016 pour l'ouverture des compteurs, aucune pièce ultérieure n'atteste des suites éventuelles de ce rendez-vous. Par ailleurs, il n'y a pas lieu d'avoir égard aux pièces annexées à la demande de poursuite de la procédure introduite par le requérant

(deux factures d'électricité de la compagnie OCTA+ de mars et juin), ainsi qu'à celles annexées à son dernier mémoire (un nouveau contrat pour la fourniture d'électricité, signé le 26 février 2016 et la facture pour l'ouverture du compteur). En effet, il n'est pas contesté que ces pièces ne figuraient pas au dossier administratif au jour de l'adoption de l'acte attaqué. En particulier, il y a lieu de relever que, dans sa lettre recommandée du 23 avril 2016 censée répondre au projet d'arrêté d'insalubrité, le requérant n'aborde à aucun moment la question de l'électricité. Le motif indiquant que "malgré une nouvelle demande de l'administration en date du 19.04.2016, rien n'a été communiqué en ce qui concerne la réouverture des compteurs électriques" ne s'avère donc pas inexact. À défaut d'électricité, le "générateur d'eau chaude", à le supposer remplacé en 2011, ne peut fonctionner.

L'absence de conformité des installations de chauffage n'est par ailleurs pas niée par le requérant qui se limite à indiquer que cette question devra être réglée par le nouvel acquéreur de son bien.

Par conséquent, il n'est pas établi que l'acte attaqué reposerait sur des motifs inexacts ou que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que "Des problèmes d'humidité importants existent dans l'immeuble qui n'est pas raccordé à l'électricité et se trouve sans eau chaude et sans chauffage" et que "Ce type de problèmes nuisent à la salubrité et à la sécurité d'autrui et du ou des occupants de l'immeuble ". Il n'est en effet pas manifeste qu'aucune autorité placée dans les mêmes circonstances de droit et de fait n'aurait considéré comme insalubre un immeuble souffrant de problèmes d'humidité importants et récurrents.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de la Nouvelle loi communale, notamment en ses articles 133, al.2, et 135, § 2.

Le requérant soutient avoir démontré que n'étaient pas ou plus d'actualité les problèmes retenus dans l'acte attaqué comme nuisant à la salubrité publique et à la sécurité d'autrui ainsi que du ou des occupants de l'immeuble. Il ajoute qu'il ne ressort

pas de l'acte attaqué en quoi les prétendus problèmes affectant son bien nuiraient à la salubrité et à la sécurité publique.

Il conclut que l'auteur de l'acte attaqué n'était donc pas habilité à l'adopter.

B. Mémoire en réplique

En réplique, le requérant réitère l'argumentation contenue dans sa requête.

C. Dernier mémoire

Dans son dernier mémoire, après avoir reproduit les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, le requérant fait valoir ce qui suit:

" Il a été démontré que les prétendus problèmes d'insalubrité ou de sécurité affectant le bien du requérant n'étaient pas ou plus d'actualité.
Il a au surplus été démontré que la prétendue humidité n'aurait pu affecter l'immeuble voisin et constituer un problème de santé publique dès lors que le mur pignon concerné par cette prétendue humidité n'est pas mitoyen avec l'immeuble voisin de moindre hauteur de construction.
Il ne ressort au surplus pas de la motivation de l'acte attaqué en quoi les prétendus problèmes affectant le bien du requérant nuiraient à la salubrité et à la sécurité publique.
La partie adverse prétend dans son mémoire que les problèmes importants d'humidité remontant à plusieurs années dans un bâtiment non chauffé permettent juridiquement de qualifier le logement d'insalubre au sens de l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale.
La partie requérante a cependant démontré qu'aucun problème d'humidité n'affectait son bien. Il en a avisé la partie adverse à plusieurs reprises.
La partie adverse n'était donc pas habilitée à adopter l'acte attaqué. Le présent moyen est fondé".

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Ainsi qu'il a déjà été exposé lors de l'examen du premier moyen, les autorités communales sont chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres, c'est-à-dire ceux dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, ceux qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menacent non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général.

La partie adverse a pu à bon droit considérer, ainsi que l'indique la motivation de l'acte attaqué, qu'un immeuble comportant une humidité importante susceptible d'affecter également l'immeuble voisin ne menace pas uniquement la santé de ses occupants mais également autrui et peut être qualifié d'insalubre.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la requérante

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation des "principes généraux de droit administratifs", du "principe d'audition" et du "principe du raisonnable".

Le requérant soutient ne pas avoir été entendu dans le cadre de la procédure d'adoption de l'acte attaqué, en violation du principe d'audition préalable. Il est d'avis que l'acte attaqué constitue une mesure grave dès lors qu'il déclare son bien insalubre et que la partie adverse menace de se substituer à lui en vue de réaliser les améliorations qu'elle estime nécessaire d'apporter au bien. Il souligne avoir expressément exprimé le souhait d'être entendu par la partie adverse, notamment dans son courrier du 23 avril 2016. Il constate que ce souhait n'a jamais été rencontré.

B. Le mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, le requérant réitère l'argumentation contenue dans sa requête.

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant expose à nouveau qu'il n'a pas été entendu dans le cadre de l'adoption de l'acte attaqué et que l'acte attaqué constitue une mesure grave. Il rappelle qu'il a expressément exprimé le souhait d'être entendu par la partie adverse, notamment dans son courrier du 23 avril 2016 et que ce souhait n'a jamais été rencontré. Selon lui, il ressort clairement de ce courrier qu'il demande à être entendu si la commune devait décider d'adopter l'arrêté en projet malgré son argumentaire écrit. Il souligne que la partie adverse a toutefois adopté l'acte attaqué

sans donner suite à sa demande d'être entendu et sans même évoquer les raisons pour lesquelles elle a décidé de ne pas l'entendre.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Le troisième moyen n'est pas recevable en tant qu'il vise la méconnaissance des principes généraux de droit administratif, sans autre précision. En effet, une telle invocation ne permet pas à suffisance de déterminer quelle règle de droit particulière aurait été méconnue, de sorte que la partie adverse ne peut pas raisonnablement percevoir la portée du grief qui en est tiré.

Le troisième moyen n'est recevable qu'en tant qu'il vise la méconnaissance du principe général de droit d'audition préalable.

Le principe d'audition préalable, ou *audi alteram partem*, requiert que le bourgmestre, qui envisage de déclarer un immeuble insalubre et d'en ordonner l'évacuation, permette au propriétaire de donner son avis à propos des faits qu'il se propose de retenir pour prendre sa décision et au sujet de la mesure qu'il envisage de prendre, à moins que cet immeuble ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et qu'il soit dès lors indispensable que l'arrêté déclarant l'insalubrité et ordonnant l'évacuation produise immédiatement ses effets. La portée du principe d'audition préalable est moins étendue que celle du principe du respect des droits de la défense dès lors qu'il ne s'agit pas de garantir le droit des intéressés mais d'éclairer l'autorité publique. Lorsque le requérant a pu faire valoir tous les éléments qu'il jugeait utiles à la défense de ses droits et que la partie adverse a pu statuer en pleine connaissance de cause sur la base de ces éléments ainsi que de l'ensemble du dossier administratif, les objectifs que le principe d'audition préalable vise à rencontrer sont atteints sans qu'il ait été nécessaire de procéder formellement à une audition du requérant.

En l'espèce, la partie adverse a notifié au requérant par lettre recommandée le 15 février 2016 le projet d'arrêté ainsi que le rapport de visite. Cette lettre lui précisait qu'il ne s'agissait que d'un projet qu'il avait la possibilité de contester, ce qu'il n'a pas manqué de faire en déposant des documents au service juridique. Après un ultime rappel adressé par lettre recommandée le 19 avril 2016, le requérant a adressé le 23 avril 2016 une lettre recommandée reprenant son argumentation par écrit en vue de s'opposer à la mesure en projet.

Le dossier administratif fait apparaître que le requérant a eu l'occasion à plusieurs reprises de faire valoir son argumentation au sujet de la mesure préconisée et qu'il l'a fait par écrit préalablement à l'adoption de la mesure litigieuse. Il est vrai qu'au terme de ce dernier courrier, dont le ton s'avère assez virulent à l'égard du service juridique de la commune, il indique: "j'apprécieraï de ne plus être sujet au harcèlement délétaire qui m'est réservé. Dans l'hypothèse contraire, je demande à être entendu par le Collège". Eu égard au contexte, cette assertion doit être interprétée comme visant des dysfonctionnements que le requérant impute aux services communaux. Ledit courrier ne peut raisonnablement être interprété comme contenant une demande d'audition sur les éléments que le requérant a exposés dans son courrier.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure.

Dans son mémoire en réponse ainsi que dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 500 euros. Il y a lieu de faire droit à cette demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 500 euros est accordée à la partie adverse, à charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont également mis à charge de la partie requérante.

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

M.	Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Nathalie VAN LAER,	conseiller d'État,
M ^{me}	Katty LAUVAU,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Imre KOVALOVSKY.