

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.097 du 24 février 2022

A. 227.696/VI-21.452

En cause : **PHILIPPART** Martine,
ayant élu domicile chez
M^e Jean DE LENTDECKER, avocat,
avenue François Sebrechts 42/18
1080 Bruxelles,

contre :

la commune d'Auderghem, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 mars 2019, Martine Philippart demande l'annulation de « l'arrêté du Bourgmestre ff. du 24 janvier 2019 déclarant l'immeuble sis rue Maurice Charlent 7 à Auderghem insalubre ».

II. Procédure

La contribution et le droit 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.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 2 décembre 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 19 janvier 2022 et le rapport leur a été notifié.

M. David De Roy, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M. Laurent Jans, 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

1. Le 10 juin 2016, la partie adverse reçoit des services de la police locale de la zone Uccle Watermael-Boitsfort Auderghem un rapport établi le 9 juin 2016 concernant des problèmes d'humidité dont se sont plaints les propriétaires de l'immeuble sis au n° 5 de la rue Maurice Charlent. Le rapport indique que l'humidité provient de l'immeuble sis au n° 7 de la même rue, lequel appartient à la requérante.

2. Le 16 juin 2016, sur la base de ce rapport, le service juridique de la partie adverse adresse à l'administrateur de biens de la requérante d'alors une demande de visite de l'immeuble.

3. Le 30 juin 2016, la partie adverse adresse un courrier recommandé à la requérante contenant un projet d'arrêté ordonnant la visite de son immeuble. Une copie de ce courrier est adressée à son administrateur de biens. Le pli recommandé n'est pas réclamé par la requérante et est retourné à la partie adverse le 17 juillet 2016.

4. Le 22 septembre 2016, un arrêté non daté ordonnant la visite de l'immeuble de la requérante est envoyé à celle-ci et à son administrateur. Le pli recommandé n'est pas davantage réclamé et est retourné à la partie adverse le 12 octobre 2016.

5. Une visite de l'immeuble par les services de la partie adverse a lieu le 8 novembre 2016. Au terme de cette visite, un rapport de visite est établi le 9 novembre 2016 et transmis à la requérante et à son administrateur de biens. Ce rapport mentionne les constatations réalisées par les agents ayant effectué la visite et indique les mesures à prendre, dans les quinze jours pour l'une et dans les deux mois pour les autres, afin de corriger les défauts que présente l'immeuble.

6. Le 2 décembre 2016, la requérante adresse un courrier à la partie adverse, dans lequel elle sollicite un délai supplémentaire pour réaliser les mesures contenues dans le rapport de visite. Les 5 et 20 décembre 2016, la partie adverse répond négativement à la demande de la requérante. Une copie du courrier du 5 décembre 2016 est également adressée au cabinet de l'ancien administrateur de biens de la requérante, entre-temps décédé.

7. Le 24 décembre 2016, la requérante adresse un nouveau courrier à la partie adverse, dans lequel elle fait état des difficultés rencontrées dans le cadre de la réalisation des démarches lui étant imposées.

8. Un nouvel administrateur de biens est désigné le 27 janvier 2017.

9. Le 4 janvier 2018, la partie adverse adresse un courrier au nouvel administrateur de biens de la requérante afin d'obtenir des informations concernant la réalisation des travaux à effectuer dans son immeuble. Il y est demandé de communiquer, dans les quinze jours, tous les documents attestant que les travaux nécessaires à la mise en état de salubrité de l'immeuble ont été réalisés.

10. Dans un courrier du 16 janvier 2018, l'administrateur de biens de la requérante répond à la partie adverse en indiquant qu'il n'est pas au courant des problèmes présents dans l'immeuble de son administrée mais que des mesures concernant la toiture ont déjà été prises.

11. Le 30 janvier 2018, une copie du rapport de visite du 9 novembre 2016 est adressé à l'administrateur de biens de la requérante par la partie adverse.

12. Le 7 avril 2018, l'administrateur de biens de la requérante informe la partie adverse qu'il a commandé, auprès de la société TOBEL, les travaux de toiture à réaliser et qu'il a également demandé quelles étaient les possibilités de cette entreprise au sujet des « autres points » de la demande de la partie adverse.

13. Le 9 août 2018, un projet d'arrêté déclarant insalubre l'immeuble de la requérante est adressé à cette dernière ainsi qu'à son administrateur.

14. Le 11 août 2018, la requérante adresse un courrier à la partie adverse, dans lequel elle explique que des travaux ont déjà eu lieu dans son immeuble mais qu'elle dépend de son administrateur de biens en ce qui concerne leur continuation.

15. Le 23 août 2018, la partie adverse invite la requérante à réaliser les travaux requis et à communiquer les documents demandés. Une copie de ce courrier est transmise à l'administrateur de biens de la requérante.

16. Le même jour, à la suite de l'envoi du projet d'arrêté, l'administrateur de biens de la requérante écrit à la partie adverse pour l'informer des démarches entreprises concernant les travaux.

17. Le 24 août 2018, la requérante adresse un courrier à la partie adverse, dans lequel elle explique que des personnes occupent son immeuble et que, par conséquent, le déclarer insalubre risque de laisser ces dernières sans toit.

18. Une taxe sur les immeubles déclarés insalubres est enrôlée à la charge de la requérante le 20 novembre 2018. Cette taxe, qui est contestée par la requérante et par son administrateur de biens dans des courriers des 3 et 24 décembre 2018 est mise en non-valeur par une décision de la partie adverse du 19 février 2019, étant donné, selon la partie adverse, qu'aucun arrêté d'insalubrité n'a encore été adopté.

19. Le 9 janvier 2019, la partie adverse adresse un courrier à l'administrateur de biens de la requérante afin que celui-ci l'informe de l'état d'avancement des travaux dont il est question dans son courrier du 23 août 2018 et lui transmette les factures et devis relatifs à ces travaux.

20. Le 24 janvier 2019, un arrêté déclarant le bien de la requérante insalubre est adopté. Il s'agit de l'acte attaqué, libellé comme suit :

« Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, al.2 et 135, par.2;

Considérant ce qui suit :

En date du 10 juin 2016, un rapport de police portant sur l'immeuble repris sous rubrique m'a été communiqué. Les services de police avaient été avertis de l'existence de problèmes de salubrité dans l'immeuble susmentionné dans la mesure où celui-ci comporterait des problèmes d'humidité nuisant au voisinage.

Suite à la réception dudit rapport, j'ai demandé, le 22 septembre 2016, qu'une visite du bien susmentionné soit réalisée. Cette visite a eu lieu le 8 novembre 2016 et a été réalisée par [D. T.], Assistant Technique Chef du service des Travaux publics, et [Y. W.], assistant administratif au service des taxes de la Commune d'Auderghem.

Le rapport de visite préconise la réalisation des travaux de salubrité suivants :

- Placer un détecteur d'incendie dans le couloir à chaque étage;

- Remettre au service juridique un rapport attestant de la conformité des installations électriques par une société agréée et effectuer les travaux s'il y a lieu;
- Remettre une attestation de conformité du système de chauffe au regard de la législation en vigueur au service juridique et procéder à la réparation de la chaudière ou son remplacement;
- Procéder à la vérification du recouvrement de la toiture par une société spécialisée en la matière;
- Rénover le cimentage de la cheminée car des briques s'en détachent;
- Procéder au rangement des caves encombrées d'objets divers;
- Enlever les objets qui encombrent les chemins d'évacuation de la maison;
- Ne pas entreposer dans le local chaufferie des objets inflammables;
- Le revêtement de la façade arrière doit être rénové dans la mesure où celui-ci est fortement fissuré et que de nombreux éléments s'en détachent;
- Faire appel à un expert agré[é] pour obtenir un rapport explicatif sur la ou les sources d'humidité présentes et effectuer les travaux nécessaires pour remédier à ce problème;

Le manque d'hygiène et les problèmes de salubrité étant manifestes au vu des constats, on peut raisonnablement déduire qu'ils génèrent une situation néfaste pour les autres habitants du voisinage.

Les occupants et propriétaires de l'appartement susmentionnés jouissent d'un droit constitutionnel au logement qui doit être mis en balance avec les exigences de salubrité. Il apparaît dès lors excessif de procéder à l'évacuation définitive du logement.

Par conséquent, l'appartement doit prioritairement faire l'objet d'une désinfection générale et d'un nettoyage puissant en vue de pallier aux problèmes de salubrité constatés. Les autres prestations préconisées par le rapport de visite devront être réalisées consécutivement audit nettoyage.

ARRETE

Article 1^{er} :

L'immeuble sis rue Maurice Charlent 7 à 1160 Auderghem est déclaré insalubre.

Article 2 :

Les propriétaires doivent procéder à une désinfection générale ainsi qu'à un nettoyage puissant de l'immeuble et de réaliser les autres prestations préconisées par le rapport de visite.

Ils devront produire des preuves de l'exécution de ces obligations (devis, factures, etc).

[...] ».

L'acte attaqué est notifié à la requérante par un pli recommandé à la poste du 24 janvier 2019.

21. Le 11 février 2019, l'administrateur de biens de la requérante adresse à la partie adverse, en même temps que la réclamation contre la taxe susmentionnée, et enrôlée indument, une série de pièces relatives aux travaux devant être réalisés. Il s'agit d'un devis du mois d'août 2017 de la société TOBEL S.P.R.L. accompagné

d'une facture d'acompte à verser avant le 31 août 2017, d'une confirmation de commande de travaux de la société TABART S.A. du 29 janvier 2019 et d'un rapport de contrôle de conformité des installations électriques de la société *Autonome Security Controle* du 31 janvier 2019.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

Dans sa requête, la requérante expose ce qui suit :

« [...] »

Que la décision du bourgmestre ff. dont l'annulation est sollicitée, constitue un abus de pouvoir;

Qu'en effet, suite à la visite des lieux du 8 novembre 2016 et la réalisation de gros travaux préconisée, [elle] a recherché des entrepreneurs pour effectuer les travaux; Que pour ce qui concerne la chaudière, celle-ci a entretemps été remplacée; Que les tuyauteries de chauffage ont été isolées.

Qu'[elle] avait également accepté en date du 14.8.2017 un devis de la société TOBEL quant au remplacement de la toiture tout en versant un acompte de 8.442,23€; Que malgré différents rappels, cette société TOBEL dont une partie des activités a ensuite été reprise par PM CONCEPT, n'a pas effectué les travaux; Que dans ces circonstances, la SA TABART a été engagée pour effectuer le remplacement de la toiture et pour effectuer d'autres travaux pour un montant total de 70.000€. Que le début de ces travaux est imminent;

Qu'enfin, les travaux d'électricité ont été effectués également.

Qu'au vu de ces éléments, la décision du Bourgmestre ff de déclarer l'immeuble insalubre est inacceptable, injustifiée et constitue un abus de droit;

Qu'[elle] a clairement donné suite à la demande d'effectuer les travaux préconisés mais que vu l'ampleur des travaux et des problèmes rencontrés avec la firme TOBEL, tous les travaux n'ont pas encore pu être réalisés totalement;

Que la commune d'Auderghem est consciente du non fondement de la décision du Bourgmestre ff puisque le Collège des Bourgmestre et Echevins a accepté [sa] réclamation [...] contre la taxe qui [lui] avait été imposée [...] pour immeuble insalubre;

Qu'il échet dès lors d'annuler l'arrêté du Bourgmestre ff déclarant insalubre [son] immeuble [...];

Qu'il échet tout au moins de suspendre cet arrêté au vu des travaux entrepris par [elle] et en tenant compte des importants travaux qui sont actuellement en cours; Que d'ici peu, tous les travaux préconisés auront été réalisés ».

Dans son mémoire en réplique, elle réitère les mêmes arguments, tout en précisant que les travaux, dont elle annonçait le début imminent dans sa requête, ont désormais « très bien avancé » et que ceux relatifs à l'électricité ont été effectués « fin janvier 2019 ». Elle ajoute qu'elle vient encore d'accepter un devis pour le remplacement des châssis et de la véranda. Elle dépose par ailleurs à son dossier dix-sept nouvelles photos démontrant, selon elle, l'exécution des travaux et la situation actuelle, et mentionne que ces différents travaux représentent un coût de plus de 100.000 euros. Elle considère qu'au vu de ces éléments, la décision de déclarer

l'immeuble insalubre est « inacceptable, injustifiée et constitue un abus de droit ou à tout le moins une erreur dans l'appréciation des motifs de fait et de droit ayant conduit à ladite décision ». Elle indique par ailleurs qu'elle souffre de sérieux troubles psychologiques qui sollicitent parfois de longues périodes d'hospitalisation et que la situation n'a pas été rendue plus facile par le décès de son précédent administrateur des biens, l'actuel administrateur n'ayant pas eu immédiatement vent des problèmes. Elle conclut qu'il ne serait « pas correct de confirmer l'arrêt litigieux et de la condamner encore à des amendes et autres frais alors que les frais pour les travaux entrepris s'élèvent à plus de 100.000 € ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

La requérante n'expose pas en quoi la partie adverse aurait commis un abus de pouvoir ou un abus de droit en prenant l'acte attaqué, ni d'ailleurs ne précise quel serait ce droit, en sorte que le moyen, en tant qu'il invoque ces deux griefs, n'est pas recevable.

Sur la critique de ce que les motifs de l'acte attaqué ne seraient ni acceptables ni justifiés, la requérante n'apporte, ni dans sa requête, ni dans sa réplique, aucun élément qui viendraient appuyer ce grief.

En effet, si dans ses écrits de procédure, elle fait état de démarches qu'elle a entreprises de son côté ou par le biais de son administrateur de biens, tendant à la réalisation des travaux sollicités dans le rapport de visite du 8 novembre 2016, et qui ont le plus souvent abouti à des devis, elle ne prétend toutefois pas que, au moment où l'acte attaqué a été pris, au moins l'un des travaux à effectuer parmi ceux listés dans ledit rapport de visite aurait été réalisé, en sorte que les motifs de l'acte attaqué pris le 24 janvier 2019, et épinglant implicitement l'absence de tous travaux figurant dans cette liste, pour en déduire le manque d'hygiène et les problèmes de salubrité, manifestes, ne paraissent pas inexacts.

Si la requérante indique bien, dans sa requête, que des travaux d'électricité ont été effectués, elle précise en réplique que lesdits travaux ont été effectués « fin janvier 2019 », soit postérieurement à l'acte attaqué. Il semble par ailleurs ressortir du mémoire en réplique que la réalisation des autres travaux ou la preuve de l'exécution de ceux-ci date d'une période postérieure à l'acte attaqué – la requérante n'affirme en tout cas pas le contraire – en sorte que ces travaux ne peuvent venir en appui de la critique d'une décision qui leur est antérieure. À cet égard, ce n'est que par un courrier du 11 février 2019 que l'administrateur de biens de la requérante justifie la preuve du remplacement de la chaudière – qui n'est

toutefois pas reprise dans l'inventaire des annexes audit courrier du 11 février 2019 et qui ne se trouve pas dans les annexes à ce courrier telles qu'elles sont déposées au dossier administratif –, et joint un rapport attestant de la conformité des installations électriques datant du 31 janvier 2019. Il y indique par ailleurs que le remplacement de la toiture et d'autres travaux n'ont pas encore été effectués.

En outre, l'erreur dans l'enrôlement de la taxe sur les immeubles insalubres n'a pas de conséquence sur la validité de l'acte attaqué, et même à supposer, comme le fait valoir la requérante, que ce serait à la suite de sa réclamation que ladite taxe aurait été annulée, il n'est pas démontré en quoi cela pourrait impacter la légalité de l'acte attaqué, ni que la mise en non-valeur de cette taxe, enrôlée à une date antérieure à l'acte attaqué, emporterait dans le chef de la partie adverse une reconnaissance du non-fondement de celui-ci.

Enfin, il n'y a pas lieu d'avoir égard aux troubles psychologiques de la requérante et au décès de son précédent administrateur de biens invoqués pour la première fois dans le mémoire en réplique, ces arguments étant tardifs et, partant, irrecevables.

Il découle de ce qui précède que la décision attaquée, prise plus de deux ans après la notification à la requérante du rapport de visite listant les travaux à effectuer dans son immeuble, repose sur des motifs acceptables et justifiés.

Le moyen unique n'est pas fondé.

Le rapport peut être suivi, en tant que le premier auditeur considère que l'affaire n'appelle que des débats succincts.

Par ailleurs, si la requête doit – au vu de la référence qui y est faite dans son dispositif – se comprendre comme tendant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, le rejet du recours en annulation dirigé contre celui-ci implique qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le 24 février 2022 par :

David De Roy,
Nathalie Roba,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie Roba

David De Roy