

Collège communal du 27 avril 2023**Présents :**

Monsieur Nicolas MARTIN, Bourgmestre - Président;
Madame Catherine HOUDART, 1ère échevine;
Madame Charlotte DE JAER, 2ème échevine;
Monsieur Achile SAKAS, 3ème échevin;
Monsieur Maxime POURTOIS, 4ème échevin;
Madame Mélanie OUALI, 5ème échevine;
Monsieur Stéphane BERNARD, 6ème échevin;
Madame Catherine MARNEFFE, 7ème échevine;
Madame Marie MEUNIER, Présidente du CPAS;
Madame Cécile BRULARD, Directrice générale;

Objet : Mesures et procédure concernant les occupations dans les immeubles interdits d'occupation

Service : Service de l'Urbanisme - Cellule Logement

Référence : URBA_LOG/2023-00109

Le Collège communal,

- Motivations légales, réglementaires

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

Vu la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à 2 niveaux, notamment son article 42 ;

Vu le Code wallon de l'habitation durable, notamment ses articles 3 à 13^{ter}, et 200^{bis} et suivants (ci-après « CWHD »);

Vu la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour ;

Vu le Règlement communal de Police ;

Vu la loi du 30 décembre 1975 relative aux biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion;

Vu le Code civil (nouveau), notamment les articles 3.58 et suivants.

- Motivations circonstanciées

Considérant que le Bourgmestre est amené à interdire l'occupation d'immeubles, notamment pour des motifs de sécurité et/ou de salubrité ; Que le suivi de ces dossiers est assuré par le Service Logement en collaboration avec les Services Population et Police ;

Considérant que, après avoir respecté le principe *audi alteram partem* (sauf urgence impérieuse), dès lors qu'un arrêté d'interdiction d'occupation est pris par l'autorité communale et notifié aux parties concernées (titulaires de droits réels sur l'immeuble et occupants), un délai est laissé aux occupants pour libérer les lieux et il est donné ordre aux titulaires de droits réels de rendre inaccessibles les lieux après le départ de ces occupants ; Que ces décisions se basent soit sur la Nouvelle loi communale, soit sur le Code wallon de l'habitation durable;

Considérant qu'il est constaté que, si certains immeubles sont bien vides de tout occupant à l'issue du délai d'évacuation imposé, il n'en va pas de même pour d'autres immeubles (occupant récalcitrant, libération des lieux dans un premier temps et réoccupation des lieux ensuite par de nouveaux occupants inscrits ou non, etc.), pour lesquels l'ordre de l'autorité communale d'évacuer les lieux n'est pas exécuté volontairement, n'est pas respecté ;

Inscription de personnes dans des immeubles interdits d'occupation

Considérant qu'il convient de rappeler que l'arrêté d'interdiction d'occupation qui frappe un immeuble n'empêche pas l'inscription de personnes à l'adresse dudit immeuble (article 1er, §1er, al. 1er, 1°, al.2 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour); Que cette conséquence se justifie par le fait que l'unique condition qui doit être remplie par l'individu pour pouvoir se domicilier dans un lieu est d'y habiter effectivement, d'y vivre habituellement (voir article 16, §1er, al.1er et 2, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers); Que l'inscription est en effet fondée sur une situation de fait;

Que, partant, le fait que l'endroit – visé par l'inscription – soit éventuellement un squat, qu'il soit insalubre et/ou non-conforme aux règles urbanistiques n'empêche pas la domiciliation ;

Mesures et procédure concernant les occupations dans les immeubles interdits d'occupation

Considérant néanmoins que le caractère non-conforme de l'occupation (squat, infraction urbanistique, manquements aux normes de salubrité, etc.) a pour conséquence que l'inscription sera « provisoire » ;

Qu'en effet, « *les personnes qui s'établissent dans un logement dont l'occupation permanente n'est pas autorisée pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, tel que constaté par l'instance judiciaire ou administrative habilitée à cet effet, ne peuvent être inscrites qu'à titre provisoire par la commune aux registres de la population. Leur inscription reste provisoire tant que l'instance judiciaire ou administrative habilitée à cet effet n'a pas pris de décision ou de mesure en vue de mettre fin à la situation irrégulière ainsi créée. L'inscription provisoire prend fin dès que les personnes ont quitté le logement ou qu'il a été mis fin à la situation irrégulière* » (article 1er, §1er, al. 1er, 1°, al.2 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour) ;

Considérant qu'il ressort de la jurisprudence constante que l'inscription aux registres de la population d'une personne résidant dans un logement dont l'occupation permanente est irrégulière au regard des textes réglant l'urbanisme et l'aménagement du territoire ou relatifs à la sécurité ou à la salubrité des logements, n'a ni pour objet ni pour conséquence de légaliser une situation irrégulière ou d'inciter quiconque à agir en infraction : une décision prise en application d'une législation qui, comme la loi du 19 juillet 1991, assure la police de l'inscription administrative des personnes résidant en Belgique est, en effet, dépourvue d'incidence sur la légalité de situations envisagées sous l'angle de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ou du logement (Arrêt Ville de Louvain, n°70 888, 20 janvier 1998 ; Arrêt Commune de Tellin, n°229 392, 27 novembre 2014) ;

Considérant que, par ailleurs, le régime d'inscription provisoire qui a été mis en place ne compromet en rien la mise en œuvre éventuelle des moyens légaux dont disposent les autorités compétentes dans les matières d'urbanisme et de l'aménagement du territoire ou du logement pour sanctionner les infractions dans ces matières ou y mettre fin (Arrêt Commune de Tellin précité) ;

Considérant que, à défaut d'exécution volontaire des décisions d'interdiction d'occupation prises par l'autorité communale, celle-ci n'a d'autre choix que d'assurer l'évacuation des occupants, le cas échéant par la force (appel à la Police pour cette exécution forcée) ;

Qu'en effet, tout arrêté d'interdiction d'occupation prévoit que « *les Services de Police sont chargés d'assurer une surveillance stricte, au besoin par la force, afin que le présent arrêté soit exécuté* » (nous soulignons). Une copie de ces arrêtés est réservée à la Police.

Actions du Service Logement pour ces immeubles interdits d'occupation

Considérant que, s'agissant des immeubles pour lesquels une décision d'interdiction d'occupation est prise pour des motifs notamment de sécurité et/ou de salubrité, le Service Logement prévoit, pour en assurer le suivi, différentes mesures, lesquelles sont détaillées ci-après ;

Considérant tout d'abord que le Service Logement détient un listing des arrêtés pris par l'autorité communale ; Que ce « Tableau des arrêtés » est mis à jour régulièrement et reprend chaque adresse frappée par une telle décision ; Que ce tableau indique également l'agenda des expulsions prévues ;

Considérant que, par ailleurs, une procédure interne au Service Logement a été mise en place afin d'assurer un suivi à tous les immeubles frappés par un arrêté d'interdiction d'occupation ; Que cette procédure interne est produite en Annexe 1 ;

Que, selon cette procédure, il est notamment prévu de communiquer la décision de fermeture au Service Population (encodage de l'arrêté dans Saphir par les agents du Service Logement par ailleurs), de vérifier le registre national à l'issue du délai de relogement et de faire appel à la Police pour obtenir les vérifications de terrain, de mettre à jour le tableau des arrêtés précité, de faire dresser un constat d'infraction pour occupation malgré un arrêté en cas d'arrêté pris sur base du Code wallon de l'habitation durable, le cas échéant, d'envoyer une mise en demeure aux titulaires de droits réels et aux occupants présents dans l'immeuble selon un modèle établi, de présenter un rapport Collège pour faire valider la procédure d'expulsion en cas d'occupation, de notifier les avis d'expulsion (selon modèle établi) aux parties concernées et de coordonner l'expulsion avec les services de Police, les services Travaux de la Ville ainsi qu'avec le CPAS, etc. ; Qu'une copie de l'arrêté est encore notifiée au Service Gestion Financière pour application de la taxe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés ;

Considérant en outre que le Service Logement organise régulièrement la « Plateforme Qualité Logement », rencontre permettant de réunir différents services impliqués par les dossiers du Service Logement (la Directrice Générale adjointe, un représentant du Cabinet du Bourgmestre, Service Population, Service Urbanisme, Police, CPAS, AIS Mons Logement, TOIT&MOI, etc.) ; Qu'il y est notamment question de passer en revue les expulsions à venir ;

Considérant que la collaboration avec le Service Population, afin de traiter cette problématique des immeubles occupés pourtant interdits d'accès, a pu être renforcée ; Qu'en effet, les agents du Service Logement encodent les arrêtés dans le logiciel SAPHIR (utilisé par le Service Population), que le Service Population informe le Service

Logement dès lors qu'une personne est inscrite en « provisoire », que le listing des immeubles frappés par un arrêté d'interdiction d'occupation est désormais affiché au guichet des demandes de changements d'adresse et mis à jour régulièrement, que le service Population adresse un courrier circonstancié à toute personne inscrite en « provisoire » (selon modèle, Annexe 2), que le Service Population est informé de la procédure d'expulsion lancée contre des occupants afin d'assurer les radiations d'inscription à l'issue des expulsions, etc. ;

Considérant que la collaboration avec la Police s'accélère davantage ; Qu'ainsi, le Service Logement sollicite de plus en plus des vérifications d'occupation sur le terrain afin de recouper les informations obtenues via le registre national ; Que la présence de la Police est fondamentale dans le cadre des expulsions ; Que la Police est informée de l'évolution de toute procédure d'expulsion ; Que récemment des formations ont été dispensées aux agents de quartier de la Police par les Services Population, Urbanisme et Logement, afin d'attirer leur attention sur leur rôle dans ces matières ; Que, récemment, le Commissaire Divisionnaire de la Police a confirmé notamment au Service Logement que, bien que la présence d'un Commissaire de Police n'est pas légalement nécessaire (d'un point de vue "qualité-compétence"), la Police demeure disponible pour appuyer l'autorité communale lors de ces missions, à condition qu'elle en soit informée (demandes-planifications à adresser à la Direction des Opérations via l'adresse électronique suivante : ZP.MonsQuevy.DirOps@police.belgium.eu);

Considérant de plus que tout arrêté d'interdiction d'occupation est affiché à un endroit visible du bâtiment, par un agent du Service Logement;

Considérant que, lors de la notification de l'arrêté à l'occupant inscrit à l'adresse concernée, la liste des organismes compétents pour le relogement lui est transmise (CPAS, AIS « MONS LOGEMENT », Immobilière Sociale TOIT&MOI, et la Société Wallonne du Logement) afin qu'il puisse activer ses recherches pour un autre logement ; Que, par ailleurs, en vue de respecter la procédure de relogement telle que prévue par le CWHB, le Service Logement interpelle les différents opérateurs immobiliers afin de les aviser de la décision de fermeture précitée ; Que, dans ces circonstances, le CPAS joue un rôle primordial; Que la présence d'un assistant social aux côtés des personnes expulsées permet d'assurer une présence "sociale" le jour de l'expulsion, une aide de "dernière" ligne avant, le cas échéant, l'intervention par la force de la Police; Il s'agit d'assurer une écoute, d'orienter les personnes expulsées vers les recours ultimes de relogement, de pouvoir gérer des situations de détresse sociale et espérer réorienter utilement ces personnes; Qu'il est évident que dans ces circonstances, le CPAS peut apporter, de la manière la plus appropriée, son aide dans le cadre de sa mission légale;

Expulsions : enlèvement des meubles

Considérant que, dans le cadre des expulsions, les services de Police, les Services Travaux (regroupant menuiserie, ferronnerie, etc.), le Service Population ainsi que le CPAS sont avisés de la date prévue pour l'expulsion, en cas d'occupation de personnes dans un immeuble interdit d'occupation ;

Considérant que, par souci d'équité et d'égalité de traitement avec les personnes expulsées à l'appui d'une décision judiciaire, celles concernées par une expulsion ordonnée par la commune bénéficieront de garanties similaires; Ainsi,

-> L'expulsion ne sera exécutée qu'après un délai d'un mois suivant notification de l'arrêté d'interdiction d'occupation (parallèle avec l'article 1344^{quater}, §1, du Code judiciaire), sauf exceptions (urgence impérieuse, circonstances de gravité particulière, période hivernale, etc.);

-> La commune avisera les personnes intéressées de la date effective de l'expulsion, en respectant un délai minimal de cinq jours ouvrables (parallèle avec l'article 1344^{quater}, §2, du Code judiciaire);

-> Le CPAS est d'emblée tenu informé de toute la procédure d'expulsion, depuis la notification de l'arrêté d'interdiction d'occupation jusqu'au jour effectif de l'expulsion et ce, afin de pouvoir offrir aux personnes concernées toute aide utile (parallèle avec l'article 1344^{sexies} du Code judiciaire);

-> L'avis d'expulsion adressé aux personnes concernées par ladite expulsion fait mention des biens qui pourraient être enlevés et conservés par l'administration communale le jour de l'expulsion (parallèle avec l'article 1344^{quinquies} du Code judiciaire);

Considérant que, tel que précité ci-dessus, par cette décision de fermeture, le Bourgmestre ordonne, d'une part, à tous les occupants de l'habitation de libérer les lieux endéans un certain délai et, d'autre part, aux titulaires de droits réels de maintenir les lieux inaccessibles dès le départ desdits occupants en obturant toutes les ouvertures du bâtiment, en précisant que *toute occupation, à quelque titre que ce soit, est prohibée tant que l'arrêté n'aura pas été levé* » (article 1er de tout arrêté d'interdiction d'occupation) ;

Qu'en conséquence, le sort des meubles qui seraient le cas échéant trouvés dans les lieux n'est pas directement visé par la décision de l'autorité communale, à moins que leur présence n'ait inquiété celle-ci en termes de salubrité, de santé ou de sécurité publiques, auquel cas l'arrêté aurait prévu que le bien doit en outre être vidé, par l'occupant lui-même, et, en cas de défaillance, par les services de la Ville;

Considérant que l'avis d'expulsion notifié au propriétaire et au locataire concerné indique, classiquement, ce qui suit :

« (...)

Sachez par ailleurs que les Services Techniques de la Ville seront également présents le jour de l'expulsion, le cas échéant, pour enlever les meubles et effets se trouvant exclusivement sur la voie publique en principe, et ce, pour des raisons de sécurité ou de commodité de passage, à l'exclusion des biens mobiliers placés devant les habitations à des fins d'enlèvement ou pour être jetés aux immondices.

S'agissant des frais d'enlèvement et de conservation des meubles enlevés par les services de la commune, ceux-ci seront réclamés au(x) contrevant(s).

Nous attirons également votre attention sur le fait que l'autorité communale pourrait être fondée à s'opposer à la restitution desdits meubles litigieux aussi longtemps que certains frais ne sont pas remboursés.

(...) ».

Considérant que, pour plus de précisions concernant la problématique de l'enlèvement des meubles suite à l'expulsion ainsi que les droits et obligations de la commune, il est renvoyé vers l'Annexe 3 (Avis rendu par le Service Juridique en 2022), dont ont d'emblée eu connaissance les Services Travaux; Que notamment les droits et obligations de la commune concernant le sort des meubles trouvés diffèrent selon que l'arrêté d'interdiction d'occupation a été pris par le Bourgmestre avant (dans ce cas, application de la loi du 30 décembre 1975 relative aux biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion) ou après (dans ce cas, application des articles 3.58 et suivants du nouveau Code civil) le 1er septembre 2021;

Expulsions : récupération des frais (enlèvement, conservation, mesures d'obturation)

Considérant que l'avis d'expulsion adressé au propriétaire précise en outre ce qui suit:

" (...)

*Enfin, nous vous rappelons que, dès le départ du/des occupant(es), **vous êtes sommé(es) de rendre les lieux inaccessibles jusqu'à la levée de l'arrêté** et, dès lors, de prévoir toutes les mesures nécessaires y relatives au plus tard lors de l'expulsion susvisée (intervention d'un serrurier pour procéder au changement des barilletts, installation de planches de bois pour obturer les éventuelles ouvertures du bâtiment, fermeture des compteurs des différentes installations de gaz, d'électricité, d'eau et de chauffage, etc.).*

A défaut pour vous de satisfaire à cette dernière demande, nous attirons votre attention sur le fait que l'autorité communale pourra y procéder d'office, à vos frais, risques et périls. (...) ».

Considérant par conséquent que, si le jour de l'expulsion prévue, il est constaté que les propriétaires sont défaillants s'agissant d'obturer les accès de leur bâtiment, les Services Travaux sont habilités à y procéder d'office ; Que lesdits Services peuvent être amenés dans certains cas, à défaut pour les propriétaires de s'en charger, à changer le barillet du bâtiment, à installer des panneaux de bois, ou à placer des chaînes cadenassées si nécessaire ;

Considérant, par ailleurs, qu'à défaut d'une prise en charge volontaire du propriétaire du bien, le Service Logement pourrait également passer des marchés publics avec des opérateurs tiers en vue de réaliser les travaux d'obturation de bâtiment, en exécution de l'arrêté du Bourgmestre ;

Considérant que, dans les cas où les Services Travaux de la Ville procèdent aux mesures d'obturation, il est prévu qu'ils ramènent les nouvelles clés du bâtiment litigieux au Service Logement, qui en informe, par courrier, les titulaires de droits réels concernés ;

Qu'en substance, ce dernier courrier indique ce qui suit :

« (...)

Un état de récupération des frais (relatifs aux prestations réalisées pour pallier aux défaillances d'obturation) qui ont dû être exposés pourrait dès lors vous être adressé par prochain courrier.

Désormais, l'accès audit immeuble n'est autorisé que sur demande, pour des motifs dûment justifiés, exceptionnels, et doit être adressée à l'attention du Service Logement de la Ville de Mons (voir coordonnées sur la présente).

Le Collège communal se réserve le droit de refuser l'accès aux lieux s'il estime que la demande n'est pas suffisamment fondée et craint une réoccupation irrégulière des lieux.

Merci d'aviser les précédents occupants de votre immeuble de la présente, le cas échéant. Pour rappel, la Police est chargée de surveiller l'exécution de l'arrêté précité. Si nécessaire, d'autres

mesures utiles pour assurer l'inoccupation des lieux pourront être prises, aux frais, risques et charges du(des) contrevenant(s) et ce, aussi longtemps que la décision n'est pas levée.

Nonobstant ce qui précède, vous demeurez à ce jour le titulaire de droits réels sur ledit immeuble, avec toutes les conséquences subséquentes. La Ville décline d'emblée toute responsabilité quant aux conséquences dommageables qui pourraient découler de l'inoccupation de votre bâtiment (défaillance d'une installation technique, etc.).

En effet, le changement de barillet et la conservation des clés de l'immeuble visé par la Ville de Mons constitue une mesure exceptionnelle et conservatoire résultant de la négligence et de la défaillance des personnes concernées par le bien en cause, de sorte que cette situation ne saurait transférer, dans le chef de la Ville de Mons, aucune obligation résultant de la garde de la chose, ladite mesure étant uniquement justifiée par des motifs de sécurité. Il vous appartient donc de prendre toutes les mesures nécessaires afin de prévenir tout danger.

Enfin, nous vous rappelons qu'un Règlement communal prévoit l'application d'une taxe annuelle sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés, en ce compris les immeubles interdits d'occupation par l'autorité communale.

(...) ».

Considérant que se pose actuellement la question de pouvoir récupérer les frais exposés par la Ville et liés à une telle expulsion, à savoir les frais d'enlèvement des meubles, les frais de conservation de ceux-ci et toutes les opérations réalisées pour assurer l'obturation des ouvertures du bâtiment ; Qu'à ce jour, aucune demande de récupération desdits frais n'a encore été adressée aux contrevenants ; Que, pourtant, il serait opportun de tenter de récupérer ces frais ;

Qu'il est en effet équitable de faire supporter le coût de cette procédure d'expulsion par les personnes n'ayant pas respecté la décision d'interdiction d'accès prononcée par le Bourgmestre et non par l'ensemble des citoyens ;

Considérant qu'il convient de rappeler que, s'agissant des frais d'enlèvement et de conservation des meubles trouvés, ceux-ci peuvent être répercutés sur les propriétaires de ces biens, selon une procédure classique de recouvrement de créances (mise en demeure et, à défaut de recouvrement amiable, récupération par la voie judiciaire) ;

Que, en particulier, si la situation tombe sous le champ d'application du nouveau Code civil (articles 3.58 et suivants), le propriétaire des meubles peut récupérer la chose ou son produit de vente dans les mains de la commune. Mais il est tenu d'indemniser les frais raisonnables de conservation, de garde et de recherche, la commune disposant d'un droit de rétention tant que cette obligation n'a pas été respectée (article 3.59, §1, du Code civil). Il est souligné que ce droit de rétention ne vise cependant pas les frais d'enlèvement.

Considérant par ailleurs que viennent s'ajouter les frais liés à toutes les prestations réalisées afin d'obtenir, sécuriser les accès aux logements (fourniture et pose de barillet, panneau de bois, cadenas, etc.) ;

Qu'il serait par conséquent judicieux de charger le Service Gestion Financière de récupérer ces frais (enlèvement, conservation, prestations et matériels d'obturation, de sécurisation) à charge de qui de droit et ce, pour les prestations effectuées par le service communal ;

Que les Services Travaux pourraient établir une fiche d'intervention reprenant les prestations et travaux réalisés ainsi que tous les frais dus (déplacement, main d'œuvre, fourniture, etc.) concernant une expulsion ; Que la récupération de ces frais serait ensuite assurée par le Service Gestion Financière, selon les limites réglementaires (tarifs en vigueur, etc.) ;

Considérant que le Service Logement pourrait adresser une copie du courrier précité envoyé au titulaire de droits réels sur l'immeuble au sujet des mesures prises lors de l'expulsion et que les Services Travaux se chargeraient d'établir leur fiche d'intervention et de l'envoyer au Service Gestion Financière ;

Considérant qu'à titre indicatif, une petite vingtaine d'expulsions ont été organisées en 2021 ;

Considérant enfin que, tel qu'indiqué dans le modèle de courrier précité, il est prévu qu'en cas de changement de barillet de l'immeuble litigieux par la Ville, la nouvelle clé pourra être restituée au titulaire de droits réels sur l'immeuble concerné pour des motifs justes et sérieux, selon pièces justificatives (attestation du notaire si vente, travaux de réhabilitation envisagés, etc.).

décide de:

Article 1.

Prendre connaissance de l'ensemble des mesures et procédures mises en place au sein du Service Logement pour éviter/limiter dans le temps les domiciliations/occupations dans les immeubles frappés par un arrêté

d'interdiction d'occupation et impliquant la collaboration des Services Population, Travaux, Police et CPAS (telles qu'exposées dans la présente) et les valider dans leur intégralité ;

Article 2.

Prévoir, le jour de l'expulsion, la présence du CPAS et un agent du Service Logement

Article 3.

Valider la procédure de récupération de frais liés aux expulsions réalisées pour ces immeubles interdits d'occupation par l'autorité communale, soit établissement d'une fiche d'intervention par les Services Travaux à l'issue d'une expulsion [reprenant les frais d'enlèvement des meubles trouvés, les frais de conservation desdits meubles (droit de rétention sur les meubles concernés pour récupérer les frais raisonnables de conservation, de garde et de recherche si arrêté d'interdiction d'occupation pris après le 1er septembre 2021), les prestations et travaux réalisés ainsi que tous les frais dus (déplacement, main d'œuvre, fourniture, matériel installé, etc.) selon tarifs réglementaires en vigueur] et récupération desdits frais par le Service Gestion Financière à charge de qui droit.

Par le Collège communal :

La Directrice générale,

Le Bourgmestre - Président,

Cécile BRULARD

Nicolas MARTIN