



Arrêté de police du Bourgmestre ordonnant la mise en conformité des lieux et rappelant l'insalubrité et l'inhabitabilité du logement du 3^e étage de l'immeuble sis rue Pierre Decoster 24 à 1190 Forest

LA BOURGMESTRE

Vu la Nouvelle loi communale, en particulier les articles 133 alinéa 2 et 135, §2 ;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, notamment ses articles 8, 12, 13 et tout particulièrement son article 219, §4 qui stipule :

Art. 219, §4. « Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit [...] ».

Vu l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée, son article 7, §5 et tout particulièrement, son article 8 alinéa 2 qui stipule :

Art. 8, al. 2. « Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés ».

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements ;

Vu la décision de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement rendue le 24 janvier 2023, constatant que le logement du 3^e étage de l'immeuble sis rue Pierre Decoster 24 à 1190 Forest, n'est pas conforme aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 précité, et prononçant l'interdiction de continuer à mettre ce logement en location ou de le faire occuper et ce, suite au comportement du bailleur ;

Vu l'Arrêté de police du Bourgmestre du 17 mars 2023 déclarant le logement situé au 3^e étage de l'immeuble sis rue Pierre Decoster 24 à 1190 Forest comme insalubre et inhabitable, tout particulièrement ses articles 1 et 3 qui stipulent :

Art. 1^{er}. « Interdiction est faite de continuer à mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement rue Pierre Decoster 24, 3^{ème} étage, à 1190 Forest »;

Art. 3. « L'interdiction sera levée sur production d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement tel que prévu à l'article 14 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 précitée ».

Vu le Règlement général de police commun aux 19 communes bruxelloises, tout particulièrement l'article 24, §1^{er} qui stipule :

Art. 24, §1^{er}. « Les propriétaires, usufruitiers, locataires, occupants ou responsables à un titre quelconque d'un immeuble doivent maintenir ceux-ci ainsi que les biens meublés et les installations dont ils sont



équipés, en parfait état de conservation, d'entretien ou de fonctionnement sur le plan de la salubrité, de la propreté et de la sécurité et respecter les règles élémentaires d'hygiène ».

Considérant que Madame R [REDACTED] est propriétaire du logement situé au [REDACTED] étage de l'immeuble sis [REDACTED] que Monsieur S [REDACTED] est bailleur dudit bien immobilier ;

Considérant le bail de location daté du 29 novembre 2021 liant M. S [REDACTED] en qualité de bailleur, et, la famille G [REDACTED] en qualité de preneur; que cette famille est composée de 7 personnes :

- (1) T [REDACTED] (chef de ménage, né le [REDACTED])
- (2) G [REDACTED] (épouse/compagne, née le 22 juillet 1993) ;
- (3) T [REDACTED] (né le [REDACTED])
- (4) G [REDACTED] (M [REDACTED] le [REDACTED])
- (5) T [REDACTED] (née [REDACTED])
- (6) G [REDACTED] (née le [REDACTED])
- (7) T [REDACTED] (né le [REDACTED] - décède au cours du mois de septembre 2023) ;

Que ce ménage composé de 7 personnes occupe un logement d'une surface de 55 m² ; qu'au vu du nombre d'occupants, la surface minimale de logement requise s'élève à 58m² ;

Que le loyer mensuel payé par les occupants dudit logement s'élève à 660 euros hors provision/forfait pour charges communes, et autres consommations et électricité/gaz ;

Considérant que le bail précité est de courte durée et conclu pour une durée de 1 an; qu'il prend cours le 1^{er} décembre 2021 ; qu'une résiliation de bail locatif unilatérale a été notifiée et signée par les deux parties en date du 1^{er} octobre 2022 ; que cette résiliation de bail précise que la remise des clés par l'occupant doit être réalisée en date du 5 février 2023 ;

Qu'une interdiction de location prononcée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (ci-après dénommée « DIRL »), entraîne la caducité du bail ou la nullité du bail pour les baux conclus ou renouvelés après le 1^{er} janvier 2018 ; qu'en surplus, l'évolution de la jurisprudence tend à reconnaître à la déclaration d'inhabilité du bourgmestre un effet consistant à délier – au moins temporairement – le preneur de ses obligations locatives à l'égard du bailleur ;

Considérant que des plaintes émanant des propriétaires/occupants du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble susvisé en matière d'insalubrité des lieux ont été adressées à l'autorité administrative ; qu'en date du 7 juillet 2022, le service logement de la commune de Forest a été dépêché sur les lieux pour procéder à une visite de contrôle ;

Qu'à l'issue de cette visite, un premier rapport d'expertise daté du 26 juillet 2022 a été remis à l'autorité ainsi qu'à M. S [REDACTED] ; que ce rapport établit l'état d'insalubrité des lieux et est documenté de photos corroborant celui-ci ;

Qu'il ressort également de ce rapport que la salubrité et la sécurité de l'immeuble entier sont mis en péril et que les occupants des autres étages de l'immeuble sont impactés par l'état du logement susvisé ; que le contrat d'assurance de la copropriété a déjà été résiliée une fois par le passé, en raison des dégâts observés ;



Considérant qu'en date du 9 septembre 2022, un rapport administratif de la Zone de police locale 5341, référencé n° 006362/22, est transmis à l'autorité ; que ce rapport a pour objet la constatation des problèmes de sécurité et d'insalubrité de l'immeuble susvisé, notamment en ce qui concerne le logement situé au 3^e étage ;

Qu'au sein de ce rapport documenté de photos, il est également établi que :

- L'existence d'un réel danger lié à l'installation électrique, à l'état de la chaudière ainsi qu'à la ventilation des lieux ;
- De fuites d'eau, se propageant notamment sur le carrelage de la cuisine ;
- D'infiltration d'eau dans le sol et le plafond du logement situé au 2^e étage ;
- De fils électrique non sécurisés placés le long des murs pour alimenter un lustre accroché au plafond ;
- La présence d'excréments de rongeurs ainsi que d'un cadavre récent de rongeur ;
- De traces d'humidité sur le plafond et les murs suite à une mauvaise ventilation des lieux ;
- D'une suroccupation des lieux.

Considérant qu'en date du 21 septembre 2022, M. S. [REDACTED] est entendu par l'autorité dans le cadre d'une audition préalable à la prise de mesures de police administrative ; que l'audition a pour finalité de soumettre à l'intéressé tous les éléments sur lesquels l'autorité compte fonder son appréciation et de lui permettre de défendre son point de vue quant aux troubles constatés et aux mesures envisagées par l'autorité pour y mettre fin ;

Considérant que l'intéressé n'a pas contesté les faits et la gravité de la situation ; qu'il s'est engagé à prendre les mesures idoines, à savoir les travaux, à maintenir la sécurité et la salubrité des lieux ;

Considérant que la Bourgmestre a été avisée par la DIRL de leur décision du 24 janvier 2023 d'interdire immédiatement la continuation la location, de mettre en location ou de faire occuper le logement du 3^e étage de l'immeuble susvisé ; que cette notification est assortie d'une annexe reprenant 19 infractions au Code Bruxellois du Logement précité ;

Que la décision de la DIRL susmentionnée précise que ces infractions, de par leur nombre important et leur gravité, sont susceptibles de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants du logement ;

Que suite à cet événement, un arrêté de police du bourgmestre déclarant le logement susmentionné insalubre et inhabitable a été prononcé en date du 17 mars 2023 ; que cet arrêté ordonne entre autres, d'interdire de continuer à mettre en location ou de faire occuper le logement ainsi qu'à réaliser les travaux de mise en conformité exigés par la DIRL ;

Que cet arrêté de police n'a pas été contesté ;

Considérant qu'en date du 14 juillet 2023, Mme F. [REDACTED] en qualité de propriétaire, et M. S. [REDACTED] en qualité de bailleur, ont été convoqués pour une audition préalable à la prise de mesures de police administrative et dans le cadre du suivi de l'exécution de l'arrêté de police précité ; que cette convocation se justifie également par la réception de plusieurs plaintes par l'autorité, concernant l'insalubrité des lieux, l'inactivité des intéressés dans l'exécution des travaux susmentionnés ainsi qu'au sujet de troubles à la tranquillité publique dans le chef des occupants du logement susvisé ;

Considérant que M. S. [REDACTED] représentant Mme F. [REDACTED], a été entendu le 18 juillet 2023 par l'autorité ; qu'il ressort de cet audition :



- Qu'il a essayé de mettre fin à l'occupation dudit logement ; que les locataires ne veulent pas partir ;
- Qu'aucune démarche auprès du Tribunal de paix n'a été entamée depuis la notification de la décision de la DIRL et l'arrêté de police précité ;
- Qu'il perçoit les loyers nonobstant les effets de l'arrêté d'inhabitation et d'insalubrité du 17 mars 2023 précité ;
- Qu'il a pris un contrat avec une entreprise pour lutter contre les nuisibles (rats/punaises, etc.) depuis 3 mois à dater de la date de l'audition susvisée ;
- Qu'il aurait réglé les problèmes d'infiltration ;
- Qu'il n'est pas en possession des attestations de conformité de la DIRL ;
- Que sa rencontre avec les agents de la DIRL s'est mal passée et qu'il est sur le coup d'amendes administratives régionales s'élevant à +/- 10 000 euros ;
- Qu'il n'est pas responsable de la suroccupation des lieux ; qu'il ne peut s'opposer au fait que ses locataires voient leur famille s'agrandir.

Considérant qu'à l'issue de cette audition, un procès-verbal référencé 23.235/MPA/02 reprenant ses déclarations, lui a été remis; que les explications fournies par l'intéressé ne démontrent pas à suffisance qu'il a saisi et respecté les obligations inhérentes à l'exécution de l'arrêté de police du bourgmestre du 17 mars 2023 et de l'interdiction de location de la DIRL du 24 janvier 2023 ;

Que les pièces matérielles délivrées par l'intéressé se limitent à des rapports d'expertise concernant les problèmes d'infiltration et à des procès-verbaux de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'immeuble susmentionné ;

Que concernant la surpopulation de logement, l'argument de M. S. [REDACTED] reposant sur le fait que la famille-locataire s'était agrandie entre temps, est peu sérieux ; que lors de la contractation du bail en date du 29 novembre 2021, la famille était déjà composée de 6 personnes et excédait les normes de surface minimale d'occupation ;

Que M. S. [REDACTED] ne pouvait méconnaître qu'il était en infraction sur pied de l'article 4, §2 du Code Bruxellois du Logement préalablement à la signature du bail de location ; qu'il a agi en toute connaissance de cause ;

Que l'intéressé est évasif quant aux travaux urgents imposés en matière de sécurité élémentaire tels que :

- La rénovation des enduits de parement de l'encadrement extérieur de la fenêtre de la chambre, du balcon, de sa rambarde et du pourtour de sa dalle visant à réduire les risques d'infiltration d'eau et à garantir la stabilité de l'ensemble;
- Le décapement des parties instables du plafonnage au dos de certaines volées d'escaliers des parties communes, donnant notamment sur le logement susvisé ;
- Pourvoir le balcon d'un garde-corps stable et solide, de hauteur suffisante permettant d'éviter le risque de chute ;
- La mise en conformité de l'installation électrique, tout particulièrement la réalisation des raccordements des points lumineux de manière sécurisée dans le séjour et la chambre ;
- La liaison à la terre de toutes les prises de courant ;
- La mise en conformité de l'installation de distribution de gaz et des appareils qui y sont raccordés ;
- Résoudre le problème de l'humidité de condensation constatée au plafond de la salle de douche et WC ;
- Eradiquer les champignons rencontrés dans la salle de douche ;
- Etc.

Considérant la difficulté, pour l'autorité, de saisir de manière concrète la véracité des éléments fournis par l'intéressé, une visite de contrôle des lieux a été réalisée le 20 juillet 2023 par le service logement de la commune de Forest et les services de police locale de la zone de police



5341 ; qu'à l'issue de cette visite, un rapport a été dressé et notifié à M. S. [REDACTED] en date du 24 juillet 2023 ;

Qu'il ressort de ce rapport, documenté de photos, que l'état de délabrement et d'insalubrité n'a pas évolué depuis la dernière visite du 26 juillet 2022 précitée ; que les conditions de vie des occupants demeurent problématique tant du point de vue de la salubrité que de la sécurité ;

Qu'il appert que nonobstant la décision d'interdiction de la DURL du 24 janvier 2023, la propriétaire, Mme R. [REDACTED] et le bailleur S. [REDACTED] ont continué à percevoir un loyer mensuel nonobstant la caducité ou nullité du bail inhérent à cette décision ainsi qu'à l'arrêté de police du 17 mars 2023 ;

Que sur base de ce rapport, il appert que le propriétaire n'a pas respecté l'arrêté précité ;

Considérant que l'autorité n'a pas porté de jugement quant à la bonne volonté du propriétaire ; que l'autorité a alors décidé de procéder à une audition préalable subséquente afin d'entendre le point de vue de l'intéressé quant aux constats faisant suite à la visite de contrôle du 20 juillet 2023 précitée ;

Considérant que M. S. [REDACTED] a été entendu le 31 juillet 2023 par l'autorité ; qu'il ressort de cette audition que :

- La semaine qui précèdent le 31 juillet 2023, l'intéressé a contacté son avocat pour faire des « conventions à l'amiable de fin de bail » ; que ces documents n'ont pas, à la date de l'audition, été notifiés aux occupants du logement situé au 3^e étage ;
- Qu'il va entamer des procédures d'expulsion près du Juge de paix seulement à partir de la date de l'audition susvisée nonobstant les obligations afférentes à la décision de la DURL et à l'arrêté du bourgmestre précités ;
- Qu'il estime qu'il ne pouvait entamer les travaux imposés par la DURL en raison de l'occupation des lieux ;
- Qu'il contactera une entreprise pour effectuer la mise en conformité des installations électriques et gaz « aujourd'hui » [ndlr : 31 juillet 2023] ;
- Qu'il procédera aux travaux requis une fois que les occupants auront été « expulsés » ;
- Qu'il va installer des détecteurs incendie durant la semaine ;
- Que la mise en conformité du 3^e étage lui prendrait peu ou prou 1 mois ;
- Qu'il a toujours été « transparent et de bonne volonté (...) et souhaite l'indulgence du Bourgmestre.

Considérant qu'un procès-verbal de l'audition subséquente, référencé 23.244/MPA/02 a été remis à l'intéressé en fin d'audition ; que les éléments fournis par l'intéressé démontre à suffisance l'absence de considération envers les conditions de vie de ses locataires ;

Que nonobstant le fait que les travaux imposés à la fois par l'interdiction de location de la DURL et par l'arrêté de police du bourgmestre précités n'ont pas été réalisés, ce n'est qu'au moment de l'audition subséquente que l'intéressé annoncent entamer des mesures ; que ces mesures se limitent à l'expulsion de ses locataires et accessoirement, à des travaux légers visant principalement la pose de détecteurs incendie ;

Que M. S. [REDACTED] ne démontre pas à suffisance saisir gravité de la situation, les enjeux en matière de sécurité et d'hygiène pour ses occupants ainsi que ses obligations en qualité de propriétaire ;

Considérant qu'en vertu de l'article 12 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précité, le Bourgmestre : « vérifie, si sur le territoire de sa commune, un logement est disponible parmi les logements



localités des différents opérateurs immobiliers publics. À défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale procède au même exercice [...] » ;

Qu'en date du 4 août 2023, le CPAS de la commune de Forest informe l'autorité d'avoir déjà recherché des places en maison d'accueil et en logement de transit ; que les places disponibles ne sont pas adéquates à la composition du ménage (7 personnes) ; que suite aux contacts entre l'autorité et la DIRL en date 2 août 2023 et 6 septembre 2023, l'autorité est informée de la situation précaire du ménage et de difficultés personnelles, à savoir l'hospitalisation de leur dernier né ;

Que suite au contact avec la DIRL en date du 22 septembre 2023, l'autorité est informée que le dernier né est décédé dans le courant du mois de septembre 2023 ;

Qu'en date du 26 septembre 2023, l'autorité a contacté à nouveau les infrastructures de logement social, tout particulièrement le « Foyer du Sud » et l'Agence immobilière sociale de Forest ; que les places disponibles ne sont pas adaptées au ménage concerné ;

Considérant que l'autorité a épuisé tous les moyens en sa disposition pour reloger le ménage susvisé ; que nonobstant la caducité du bail de location inhérent à l'arrêté de police du bourgmestre du 17 mars 2023 et à l'interdiction de location de la DIRL du 24 janvier 2023, M. S. [REDACTED] a continué à percevoir des loyers mensuels au détriment de occupants, vivant dans un bien insalubre ;

Considérant qu'il est inhumain aux yeux de l'autorité que cette famille, affaiblie de surcroît par le décès récent de leur nouveau-né (T. [REDACTED] A. [REDACTED] se voient expulsés ; qu'en outre, l'hiver approche ;

Considérant que cette situation découle exclusivement du manque de réactivité de M. S. [REDACTED] et Mme R. [REDACTED], à remplir leurs obligations de propriétaires et de bailleurs ; que le non-respect des interdictions de la DIRL et arrêté de police du bourgmestre précités a abouti à une situation où non seulement les locataires sont lésés de par le paiement d'un loyer non exigible mais également à un risque de se retrouver à la rue ;

Qu'il est raisonnable et proportionné que M. S. [REDACTED] et Mme R. [REDACTED] accompagnent le ménage dans la recherche d'un nouveau logement ou relogent à leur frais celui-ci, le temps des travaux d'assainissement et de sécurisation du logement du 3^e étage ;

Qu'il est raisonnable et proportionné qu'en cas de manquement, l'autorité reloger les intéressés dans un logement privé aux frais de M. S. [REDACTED] et Mme R. [REDACTED] et ce, sans préjudice au droit des Baux (voy. J.P. Tournai, 10 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2008, p. 514) ;

Qu'en surplus, l'autorité est informée en date du 6 septembre 2023 que le contrat d'assurance de la copropriété est une seconde fois résiliée en raison des manquements de M. S. [REDACTED] et Mme R. [REDACTED] afférents à la mise en conformité du logement susvisé ;

Que la salubrité et, plus particulièrement, la sécurité de tous les occupants de l'immeuble est dès lors mise en péril ;

Qu'il convient dès lors de rappeler M. S. [REDACTED] et Mme R. [REDACTED] à l'ordre et de leur ordonner de se résoudre à leurs obligations dans les plus brefs délais ;



Vu l'urgence ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le présent arrêté de police remplace l'arrêté de police du Bourgmestre du 17 mars 2023 déclarant le logement situé au 3^e étage de l'immeuble sis rue [REDACTED] Forest comme insalubre et inhabitable;

Article 2 :

§1^{er}. Interdiction est faite de mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement rue [REDACTED]

§2. La mise en vente du bien immobilier susvisé n'exempte pas la propriétaire, Mme R [REDACTED] de réaliser les travaux nécessaires ;

Article 3 :

§1^{er}. Ordonne à M. S [REDACTED] et Mme R [REDACTED], domiciliés rue [REDACTED], la mise en conformité du logement situé au 3^e étage de l'immeuble précité ;

§2. D'entamer les travaux prescrits par la décision de la DURL du 24 janvier 2023 dans les 30 jours à dater de la notification du présent arrêté, prioritairement de lever les infractions visées aux articles 2 §2, 2 §3, 2 §4, 2 §6, 3 §2, 3 §3, 3 §5 et 5 §7 du Code bruxellois du Logement ;

§3. L'autorité procédera à un contrôle du logement au plus tard dans les 60 jours à dater de la notification du présent arrêté.

Article 4 :

§1^{er}. Ordonne à M. S [REDACTED] et Mme R [REDACTED], d'accompagner et de trouver un logement pour la famille G [REDACTED] en vue d'un relogement effectif dans les 15 jours à dater de la notification du présent arrêté ;

§2. Ordonne à la famille G [REDACTED] de cesser tout paiement du loyer à dater de la notification du présent arrêté et ce, jusqu'à ce que cet arrêté de police soit levé ;

§3. En cas de non-respect de l'art. 4, §1^{er} susmentionné, à savoir si le logement du 3^e étage est occupé après 15 jours à dater de la notification du présent arrêté, l'autorité procédera au relogement de la famille aux frais, risques et péril de M. S [REDACTED] et Mme R [REDACTED].

Article 4 :

§1^{er}. Le présent arrêté est notifié *in extenso* aux occupants du logement susvisé, au propriétaire, Mme R [REDACTED] au bailleur M. S [REDACTED] et au bureau de syndic « [REDACTED] », sis Rue [REDACTED]



§2. Le bureau de syndic « [REDACTED] » est chargé d'en faire la communication à tous les occupants de l'immeuble sis rue [REDACTED]

§3. Le présent arrêté est notifié à Monsieur le Chef de corps de la Zone de police locale 5341 ;

§4. Le présent arrêté est notifié à la DIRM ;

§5. Le présent arrêté est notifié au service habitat du CPAS de Forest.

Article 5 :

Un exemplaire du présent arrêté doit être affiché sur la porte d'entrée du logement du 3^e étage de l'immeuble susvisé ainsi que dans les parties communes de l'immeuble.

Article 6 :

Le présent arrêté sera levé sur production d'une attestation de contrôle de conformité des lieux délivrée par la DIRM tel que prévu à l'article 14 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée.

Article 7 :

Un recours en suspension ou en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat contre la présente décision. Pour ce faire, une requête doit être adressée au Conseil d'Etat, soit par lettre recommandée à la poste, à l'adresse suivante : rue de la Science, 33, à 1040 Bruxelles ; soit par voie électronique via la rubrique « e-Procédure » sur le site internet <http://www.conseildelatai.be/>. Cette requête doit être introduite dans les soixante jours à dater de la réception de la présente notification.

Fait à Forest, le 11 octobre 2023.

La Bourgmestre

EL HAMIDINE Mariam