Réf. Farde e-Assemblées : 2458589

N° OJ : **214**

Projet d'Arrêté - Conseil du 04/09/2023

Objet : Lutte contre les immeubles à l'abandon.- Bien sis rue du Midi 167.- Arrêté d'expropriation.

Le Conseil communal,

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale ;

Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;

Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'ordonnance organique du 22 février 1990 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016 ;

Vu plus particulièrement les articles 7 et 54 de cette ordonnance ;

Vu encore l'article 8 de cette ordonnance qui dit ce qui suit :

§1 Toutes les acquisitions de biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un programme de revitalisation urbaine, de ses modifications ou de ses compléments peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
§ 2. Lorsque le programme soumis au Gouvernement, ou mené par ce dernier, vise des biens immeubles à exproprier dont la prise de possession immédiate est indispensable pour cause d'utilité publique, le Gouvernement le motive, par parcelle, dans l'arrêté d'approbation, qui vaudra également arrêté d'expropriation. Le Gouvernement peut également faire usage de cette faculté dans un arrêté ultérieur ou séparé. L'expropriation est alors poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsqu'il n'est pas constaté que la prise de possession immédiate des biens immobiliers à exproprier est indispensable pour cause d'utilité publique, la procédure est poursuivie conformément aux autres procédures d'expropriation.
§ 3. Les bénéficiaires publics des programmes de revitalisation urbaine peuvent, dans le cadre de ces programmes, agir comme pouvoir expropriant.
§ 4. Pour le calcul de la valeur du bien immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte de l'adoption du programme de revitalisation, pour autant que l'expropriation soit poursuivie pour la réalisation dudit programme.

Considérant que la Ville de Bruxelles peut, dans ce cadre, agir comme pouvoir expropriant ;

Considérant que, la politique de la Ville, telle que précisée dans l'article 51 de l'Ordonnance précitée, est un outil de revitalisation urbaine qui a pour objet de permettre à ses bénéficiaires de lutter contre le sentiment d'insécurité par l'octroi de subventions régionales à mettre en oeuvre dans l'aménagement du territoire et ce, par des opérations ponctuelles telles que l'acquisition, la réalisation de travaux sur des immeubles ou encore d'une intervention rapide sur l'espace public ;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-capitale du 19 janvier 2017 relatif à la politique de la Ville ;

Considérant que le bien sis rue du Midi 167, cadastré Bruxelles, 9ème division, section K, n° 65N13, est inoccupé depuis de nombreuses années ;

Considérant que selon le Registre national, la dernière domiciliation enregistrée pour ce bien a pris fin le 12 novembre 2012 ;

Considérant que depuis 2015, ce bien est soumis à la taxe communale sur les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés ;

Considérant qu'en février 2019, le département des Finances de la Ville de Bruxelles envoyait d'ailleurs un courrier aux nouveaux propriétaires pour les en avertir ;

Considérant qu'en date du 13 avril 2019, les propriétaires répondent qu'ils viennent d'acquérir le bien, et qu'ils demandent un délai afin de concevoir un projet, et de pouvoir le cas échéant déposer une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en date du 17 juin 2019, le département des finances a communiqué les conditions par lesquelles il était possible d'avoir une exonération de taxes, à savoir une date de début de travaux, ainsi qu'une occupation effective conformément aux prescriptions urbanistiques applicables à l'immeuble ;

Considérant, parallèlement, vu que la situation de ce bien perdurait depuis un moment, la cellule planification du département de l'Urbanisme a décidé de demander des subsides à la Région en vue d'acquérir le bien ;

Considérant que pour ce faire, elle a contacté la cellule expertises afin que celle-ci obtienne une estimation de la valeur du bien qui servira de base pour la demande des subsides à obtenir ;

Considérant que la demande d'estimation auprès du comité d'acquisition des biens a été introduite en date du 22 août 2019 ;

Considérant que, concomitamment, la Régie foncière réalisait pour le bien dont question un projet de réhabilitation en logements assimilés à du logement social ;

Considérant que ce bien intéresse particulièrement la Régie de par sa configuration (une parcelle traversante) ;

Considérant l'augmentation de la demande de logement social en région bruxelloise ;

Considérant qu'en date du 21 octobre 2019, la cellule planification a contacté par courrier les propriétaires afin de leur faire part de leurs constatations vis-à-vis de l'état de dégradation avancé de l'immeuble ainsi que de l'inoccupation de la totalité des étages ;

Considérant qu'il leur a également été fait remarqué que la Ville de Bruxelles n'avait connaissance d'aucun projet de rénovation pour le bien, et qu'elle avait la possibilité de mener des actions juridiques pour remédier à cette situation ;

Considérant qu'en date du 25 octobre 2019, la cellule expertises réceptionne l'évaluation du bien réalisée par le comité d'acquisitions des biens ;

Considérant que le 15 janvier 2020, la cellule planification envoie un courrier de rappel, dans lequel elle prend soin d'informer les propriétaires qu'il leur est loisible de solliciter diverses sortes d'aides (primes, conseils en matière en de rénovation) pour les divers travaux prévus ;

Considérant que ces derniers courriers étant restés sans réponse, la cellule planification envoie, en date du 5 mars 2020, un nouveau rappel, dans lequel les propriétaires sont également prévenus qu'à défaut de réponse, la Ville analyserait les moyens d'action à envisager pour faire cesser cette situation ;

Considérant qu'en date du 08 juin 2020, la cellule planification faisait approuver par le conseil communal, dans le cadre de la lutte contre les immeubles à l'abandon, le principe de l'acquisition du bien (en chargeant la cellule expertises des démarches à cet effet), ainsi qu'une demande de subventionnement (dans le cadre de l'exécution et la mise en œuvre des opérations et programmes de la politique de la Ville) auprès de la Région ;

Considérant qu'en date du 22 octobre 2020, le gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale a accordé une subvention d'un montant de 502.155, 75 EUR pour l'acquisition de ce bien ;

Considérant que ces subsides ne sont valables que jusque fin avril 2024 ;

Considérant que le 30 octobre 2020, un nouveau courrier de rappel, mentionnant notamment l'information de l'entrevue des propriétaires du bien avec un représentant de la cellule contrôle du département de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles portant entre autres sur l'intention d'introduire un projet de rénovation, est envoyé aux propriétaires ;

Considérant que, suite à ce courrier, les propriétaires ont pris contact téléphoniquement avec la cellule planification en date du 26 novembre 2020 en vue de les informer de leur projet de rénovation de l'immeuble en vue de créer du logement ;

Considérant que ce projet est cependant resté lettre morte, et qu'en date du 25 janvier 2021, la cellule planification a envoyé un nouveau courrier dans lequel elle demandait un calendrier de mise en oeuvre de leur projet, et qu'à défaut de réponse de leur part, le dossier serait transféré au service juridique afin d'examiner toute action permettant de mettre fin à l'état d'abandon du bien ;

Considérant que plusieurs tentatives de contact ont été entreprises par la cellule planification vers les propriétaires, sans succès cependant ;

Considérant que, suite à une réunion de différents services de la Ville en juin 2021, il a été décidé que, sans réaction des propriétaires, la Ville entamerait en dernier recours, une procédure d'expropriation ;

Considérant qu'un nouveau courrier de rappel a donc été envoyé par la cellule expertises en date du 6 septembre 2021, dans lequel la Ville, exposant sa politique active en matière de lutte contre les biens à l'abandon ou inoccupés sur son territoire, informe très clairement le propriétaire du bien qu'à défaut d'un plan de rénovation de leur part, la Ville était prête à acquérir leur bien, et cela que ce soit à l'amiable ou par expropriation ;

Considérant que les propriétaires n'ayant donné aucune suite aux diverses tentatives de la Ville de résoudre ce chancre à l'amiable, le Conseil communal a décidé, en date du 20 décembre 2021 dans une dernière tentative de résoudre cette situation, de faire une offre d'acquisition aux propriétaires du bien, et d'aller en expropriation s'ils refusaient l'offre ou ne se manifestaient pas ;

Considérant que cette offre est partie en date du 27 janvier 2022 ;

Considérant que les propriétaires n'ont donné aucune suite à cette dernière offre, pour laquelle ils avaient pourtant un délai de 1 mois pour répondre ;

Considérant que la Ville a, en avril 2022, suite au constat que la façade avait été remise en état, contacté téléphoniquement le propriétaire pour savoir quelles étaient ses intentions à l'égard du bien ;

Considérant que le propriétaire a affirmé avoir des projets sur son bien, et qu'il allait introduire un permis d'urbanisme à cet égard ;

Considérant qu'en date du 27 juin 2022, le propriétaire a déposé sa demande de permis n° M1635/2022 ;

Considérant qu'il a reçu un avis de dépôt incomplet le 1er août 2022 ;

Considérant que le propriétaire avait 6 mois désormais pour compléter son dossier ;

Considérant que la veille de la fin de son délai (le 31 janvier 2023), le propriétaire a de nouveau introduit des compléments, et que cela lui donne à nouveau 6 mois de délai pour compléter son permis ;

Considérant que le propriétaire a finalement complété son permis en date du 11 avril 2023 ;

Considérant que la commission de concertation du 31 mai 2023 statuant à ce sujet a rendu un avis défavorable ;

Considérant les délais déjà utilisés par le propriétaire, il est peu probable qu'il adapte sa demande de permis de manière satisfaisante, et la Ville ne pouvant de toute façon plus attendre, elle va d'ores et déjà préparer l'étape suivante, à savoir l'arrêté d'expropriation.

Considérant qu'au surplus, la notion légale d'extrême urgence, qualité nécessaire à la présente procédure d'expropriation, s'interprète, selon les principes mis en lumière par la doctrine et retenus par la jurisprudence, en ayant égard aux difficultés, contraintes et contingences diverses, à caractère administratif, budgétaire, technique et même politique, qu'un pouvoir public doit pouvoir assumer pour réaliser harmonieusement une mesure d'expropriation dans la coordination des droits individuels et de l'intérêt général ;

Considérant encore que la constante poussée démographique constatée à Bruxelles nécessite que la Ville veille à y répondre avec la meilleure promptitude ;

Considérant qu'il fait partie des missions de la Ville de devoir satisfaire à ce genre de demandes ;

Considérant que ce bien est vacant depuis de très nombreuses années déjà ;

Considérant que l'urgence de la situation tient encore dans ce que les subsides ne sont valables que jusque avril 2024, et que la Ville de Bruxelles, n'a donc d'autre choix que de lancer une procédure d'expropriation en extrême urgence si elle veut pouvoir obtenir lesdits subsides ;

Considérant que la Ville a, dans l'optique de trouver une solution à l'amiable, montré sa bonne volonté soit en essayant d'acheter à l'amiable, soit en laissant le temps au propriétaire de développer un éventuel projet ;

Considérant encore que ces échanges ont pris chaque fois de nombreux mois ;

Considérant que le temps pris pour ces échanges se justifie par le souci de la Ville de laisser au propriétaire le meilleur temps de réflexion possible afin qu'il puisse répondre adéquatement et en toute bonne foi ;

Considérant que les aspects juridiques, administratifs et rédactionnels d'un tel arrêté nécessitent la mobilisation de plusieurs services de différents départements de la Ville ;

Considérant que l'utilité publique à acquérir le bien concerné se justifie par l'éradication d'un chancre urbain historique et de sa réhabilitation en immeuble de logements assimilés à du logement social (suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de Ville du 19 janvier 2017);

Considérant que la prise de possession immédiate du bien est donc indispensable ;

Considérant en conséquence la nécessité de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Sur proposition du collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1 : Le plan d'expropriation reprenant la parcelle à exproprier ainsi que le tableau des emprises, est adopté.

Article 2 : Solliciter des autorités supérieures le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en extrême urgence, selon la loi du 26 juillet 1962.

Article 3 : Charger le Collège des formalités légales en la matière.

Annexes :

Plan d'expropriation n°7620 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)