Réf. Farde e-Assemblées : 2657965

N° OJ : 125

Projet d'Arrêté - Conseil du 19/05/2025

Objet : Lutte contre les immeubles à l'abandon.- Bien sis rue Drootbeek 32 et rue Dieudonné Lefèvre 69-71.- 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 du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016, plus particulièrement ses articles 7, 8, 51 et 54 ;

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

Considérant que, la politique de la Ville, telle que visée notamment dans l'article 51 de l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016, 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 ;

Considérant qu'il ressort de l'article 54 de l'Ordonnance organique du 6 octobre 2016 susmentionnée que les opérations de la politique de la ville relatives à l'aménagement du territoire, visées à l'article 51, sont notamment la lutte contre les biens immeubles à l'abandon ou inoccupés et la rénovation, la réhabilitation ou la démolition suivie de la reconstruction de biens immeubles insalubres ou inadaptés, et que ces opérations ont pour objectif principal d'affecter ces biens immeubles à du logement assimilé au logement social ;

Considérant que conformément à l'article 8 de l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016, notamment, la Ville de Bruxelles peut réaliser un programme de revitalisation urbaine par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique et peut faire usage de la procédure visée par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation, lorsque la prise de possession immédiate est indispensable pour cause d'utilité publique ;

Considérant que la Ville a identifié deux biens abandonnés qui peuvent entrer dans ses projets ;

Considérant que le premier est l'immeuble situé rue de Drootbeek 32, cadastré Bruxelles 15ème division, section D, 319 S5, inoccupé depuis de nombreuses années ;

Que de nombreux constats ont été dressés par la Ville en ce sens depuis l'année 2021 ;

Que par courrier du 4 juin 2019, la Ville demandait aux propriétaires quelles étaient leurs intentions pour leurs biens sis rue

Moorslede 235-241 et rue Drootbeek 32 ;

Que le 24 février 2021, la Ville envoyait aux propriétaires un rappel d'un échange téléphonique de décembre 2019 et de leur email de mai 2020, dans lesquels ces derniers indiquaient attendre une sortie d'indivision. Il leur était demandé un calendrier de leurs projets pour la réactivation à court terme de leurs biens ;

Que le 22 mars 2021, les avocats d'une partie des propriétaires informaient la Ville que leurs clients avaient commencé une procédure de sortie d'indivision, qui était contestée par certains indivisaires, et que tant qu'ils n'étaient pas propriétaires de ces immeubles, ils n'avaient pas la liberté d'effectuer les travaux nécessaires. Il était en outre fait mention d'un problème de squat, pour lequel le bourgmestre avait été averti ;

Que le 1er décembre 2021, un courrier des avocats des propriétaires informait la Ville d'un accord intervenu entre les différents propriétaires qui permettait aux immeubles sis Moorslede et Drootbeek de revenir dans le giron de leurs clients. Ce courrier précisait également qu'un acte authentique actant cet état de fait devait être signé incessamment. Ce courrier revenait en outre sur la question des squatteurs, et signalait que les propriétaires avaient mis en œuvre les mesures nécessaires en vue de leurs expulsion ;

Qu'en date du 20 décembre 2021, le conseil communal de la Ville de Bruxelles approuvait le principe d'acquisition des biens sis rue Drootbeek 32 et Moorslede 235 à 241, et approuvait le projet de réalisation par la Régie foncière de la Ville de logements assimilés à du logement social sur ce terrain en vue de répondre aux critères énoncés dans le cadre de l'exécution et la mise en œuvre des opérations et programmes de la politique de la Ville. Il était également à cet effet décidé de solliciter la Région pour une demande de subventionnement entrant dans le cadre de la lutte contre les biens à l'abandon ;

Que le 4 janvier 2022, la Ville réceptionnait un email des anciens co-indivisaires indiquant qu'un acte passé devant le notaire vers mi-décembre 2021 entérinait la sortie d'indivision, et que les désormais uniques propriétaires mettaient tout en œuvre pour mettre le bien en location le plus rapidement possible ;

Que le 13 octobre 2022, le collège communal approuvait le projet actualisé d'acquisition au regard de l'estimation amendée de la valeur vénale des biens sis rue Drootbeek 32 et Moorslede 235 à 237A et la réalisation par la Régie foncière de la Ville de logements assimilés à du logement social sur ces terrains ;

Qu'un courrier de la Région bruxelloise du 21 décembre 2022 faisait savoir à la Ville de Bruxelles qu'une subvention avait été accordée pour l'acquisition des biens sis rue Drootbeek 32 et rue de Moorslede 235 à 237A à 1020 Bruxelles ;

Qu'en date du 31 mai 2023, la Ville de Bruxelles faisait parvenir aux propriétaires un email pour leur rappeler l'état d'inoccupation de leur bien et leur demander quels sont leurs projets pour ceux-ci ;

Que parallèlement à cela, la Ville a lancé une étude urbanistique visant à orienter les acteur publics et les propriétaires fonciers sur les grandes options de développement pour l'îlot Drootbeek ;

Qu'en date du 15 juin 2023, le marché a été attribué pour l'étude research by design ;

Que cette étude research by design a mis en évidence que l'îlot Drootbeek-Moorslede-Dieudonné Lefèvre fait partie d'une zone située à proximité du noyau d'activités productives solide du Port Business Park, qui est historiquement mixte et productive, et que la Ville entend supporter ; Que la densification du logement est également une question cruciale abordée dans cette étude, eu égard notamment à la demande très forte en logements abordables sur l'ensemble de la Région ; Que, dans ce cadre, la parcelle sise rue Drootbeek 32 a été identifiée comme un élément stratégique essentiel à inclure dans les réflexions d'aménagement pour l'îlot ; Qu'elle constitue en effet la zone centrale pour la traversée de l'îlot du nord au sud ; Que cette zone est un facteur déterminant pour la réalisation des ambitions de cette étude, car elle permet l'aménagement d'un grand espace commun participant à la mixité fonctionnelle et sociale, aux aspects de durabilité, de biodiversité et de gestion de l'eau, ainsi qu'aux visions urbanistiques pour le quartier ; Que la zone centrale constitue le principal invariant du futur projet et peut être qualifiée de projet-pilote ;

Que par courriel du 29 juin 2023, les propriétaires faisaient savoir à la Ville que les baux prouvant l'occupation avaient été transmis par la voie de leur avocat, et que celui-ci allait adresser à la Ville un courrier synthétique et détaillé en août (de 2023) ;

Qu'en date du 17 juillet 2023, en réponse au mail du 29 juin, la Ville demandait aux propriétaires de lui transmettre les baux les liant aux différents locataires, ainsi que des précisions sur l'occupation du bien sis rue Drootbeek 32 ;

Que par courrier du 8 septembre 2023, la Ville demandait une nouvelle fois des précisions quant à l'occupation du bien sis rue Drootbeek 32 ;

Que par courrier du 3 octobre 2023, la Ville informait les propriétaires que, d'une part, leur avocat ne leur était jamais revenu quant à la situation de leurs biens et que, d'autre part, elle avait appris via un de leurs locataires le souhait potentiel de mettre les immeubles en vente, et il leur était également demandé confirmation de cela ;

Que par courriel du 18 octobre 2023, la Ville demandait aux propriétaires une confirmation de ce qu'ils souhaitent bien vendre leur bâtiment, et leur rappelait qu'il n'avait pas été donné suite à la demande à leur avocat au sujet de la situation du bien ;

Qu'en date du 8 novembre 2023, la Ville envoyait un nouveau courriel de rappel pour connaître les intentions des propriétaires ;

Que par courrier du 9 février 2024, outre le rappel du constat d'inoccupation de leurs biens, il était à nouveau demandé aux propriétaires d'informer la Ville de leurs intentions sur leur bien (vente, rénovation) ; Il leur était aussi rappelé le montant des taxes dues dans le cadre du règlement de la taxe communale sur les immeubles à l'abandon ou inoccupés ;

Que le 20 février 2024, en réponse à un message téléphonique de l'un des propriétaires, la Ville envoyait un courriel aux propriétaires pour leur rappeler qu'elle n'avait toujours pas les baux de location, et qu'il fallait que les biens soient effectivement occupés, ce qui n'était toujours pas le cas ; Qu'il leur était également rappelé que les services de la Ville reçoivent des plaintes quant à l'état de délabrement d'une partie de leurs biens, et que la Ville était dès lors dans l'obligation de réagir pour faire cesser cette situation. Que là encore, il n'y a pas eu de réponse de la part des propriétaires ;

Que le 28 janvier 2025, la Ville revenait vers les propriétaires en leur rappelant notamment qu'elle n'avait toujours pas été contactée par leur avocat, que la situation de leur bien n'avait toujours pas évolué (bâtiment toujours inoccupé), et que dans l'optique d'enfin solutionner la situation, la Ville allait leur faire offre pour leur bien sis rue Drootbeek 32 ;

Que par courrier du 18 mars 2025, la Ville rappelle aux propriétaires l'historique des nombreux courriers déjà envoyés pour tâcher de solutionner l'état de ce bien et rappelant que l'objectif de la Ville, tenant compte de la régulière poussée démographique à Bruxelles et de la demande de logement qui en découle, est la réhabilitation de leurs biens afin qu'ils puissent être rendus à leurs fonctions de logement et d'équipement ;

Que dans ce même courrier, la Ville informe les propriétaires qu'aucun des échanges, repris ci-avant, ne permet de rassurer la Ville quant à un quelconque projet de rénovation qualitatif et qu'au vu du fait qu'ils n'ont réservé aucune suite aux nombreuses relances, elle leur laisse un ultime délai de 30 jours pour prendre contact avec ses Services en vue de convenir des modalités relatives à l'acquisition de leur bien par la Ville, et qu'à défaut, la Ville tâchera d'acquérir le bien via une procédure d'expropriation ;

Considérant encore que par courriel du 24 mars 2025, l'avocat des propriétaires fait parvenir à la Ville un bail professionnel, contresigné par un locataire, une preuve de paiement du loyer par ce locataire ainsi qu'une photo de l'état de la façade de l'immeuble ;

Que ces éléments ne sont pas de nature à renverser les constats d'inoccupation du bien ; Qu'une vérification, effectuée par la Ville, à la banque carrefour des entreprises indique que la société mentionnée sur le bail est en faillite ; que l'unique preuve de paiement du loyer, en 2023, fournie ne rassure évidemment pas quant à l'occupation réelle des lieux à ce jour ; Que la photo communiquée est sans lien avec l'occupation ou l'inoccupation des lieux ;

Considérant que l'absence de projet concret malgré les nombreuses relances ainsi que le fait que le bien soit soumis à la taxe sur les immeubles à l'abandon depuis 2021 sans que cela n'ait eu d'effet, démontre la nécessité d'entamer une procédure d'expropriation, qui apparaît comme la seule solution en vue d'éradiquer un chancre urbain et d'enfin réhabiliter le bien litigieux ;

Considérant que le second bien inoccupé est situé rue Dieudonné Lefèvre 69-73, cadastré Bruxelles 15ème division, section D, n°319T5 ;

Que par courrier du 2 décembre 2022, le service Budget et Finances de la Ville faisait savoir aux propriétaires qu'il a été constaté, suite à une visite sur les lieux d'un de leurs agents, que la peinture du bâtiment est en mauvais état et qu'il y a beaucoup de végétation sauvage et de détritus derrière le grillage et que, par conséquent, ce bien peut, au regard du règlement taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés, ou inoccupés ou inachevés adopté par le conseil communal en date du 31 janvier 2022, être considéré comme abandonné ou négligé ou inoccupé ou inachevé ;

Que par courrier du 28 mars 2024, le service Budget et Finances de la Ville faisait savoir aux propriétaires qu'il a été constaté, suite à une visite sur les lieux d'un de leurs agents, que la façade du bâtiment est dans un très mauvais état et, de plus, qu'aucune personne n'est inscrite au registre de la population, et que, par conséquent, ce bien peut, au regard du règlement taxe sur les immeubles et

terrains à l'abandon ou négligés, ou inoccupés ou inachevés adopté par le conseil communal en date du 3 octobre 2022, être considéré comme abandonné ou négligé ou inoccupé ou inachevé ;

Que ces courriers leur faisaient savoir que leur bien était désormais soumis à la taxe résultante des règlements précités ;

Que le service Budget et Finance de la Ville n'a jusqu'à présent obtenu aucune réponse auxdits courriers ;

Que par courriel du 28 janvier 2025, la Ville rappelait aux propriétaires que, malgré la sortie d'indivision, le bâtiment sis rue Dieudonné Lefèvre 69-73 était toujours inoccupé, et que, dans la perspective de trouver une solution à cette situation, un courrier d'achat leur sera prochainement envoyé ;

Qu'un constat d'inoccupation a été dressé en date du 6 mars 2025 ;

Qu'un courrier a été adressé aux propriétaires en date du 18 mars 2025 offrant une tentative de prise de contact pour discuter de la situation de l'immeuble ;

Que pour ce bien également, l'absence de projet concret des propriétaires démontre la nécessité d'entamer une procédure d'acquisition, le cas échéant par voie d'expropriation, qui apparaît comme la seule solution en vue d'éradiquer un chancre urbain et d'enfin réhabiliter le bien litigieux ;

Considérant que conformément au prescrit de l'article 54 de l'Ordonnance organique précitée, la Ville a l'intention de développer sur les lieux expropriés un projet créant des logements assimilés au logement social ;

Qu'en effet, une constante poussée démographique est constatée à Bruxelles, poussée qui alimente une demande de logements qui nécessite qu'on y réponde avec la meilleure promptitude ;

Qu' à cet égard, comme relevé plus haut s'agissant du bien sis rue Drootbeek 32, la parcelle sise rue Dieudonné Lefèvre 69/73 a été identifiée comme un élément stratégique essentiel à inclure dans les réflexions d'aménagement pour l'îlot ; Qu'en combinaison avec la parcelle Drootbeek 32, elle constitue la zone centrale traversant l'îlot du nord au sud ; Que la zone centrale, et donc l'acquisition de la parcelle Dieudonné Lefèvre, constitue le principal invariant du futur projet et peut être qualifiée de projet-pilote ;

Considérant qu'au surplus, la notion légale d'extrême urgence, qualité nécessaire à la 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 ;

Qu'il faut tenir à l'esprit 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 les deux biens concernés se justifie donc d'une part par l'éradication d'un chancre urbain historique, et d'autre part par 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);

Que la prise de possession immédiate des biens est indispensable et qu'il y a donc lieu 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 n°6126 reprenant les parcelles 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°6126. (Consultable au Secrétariat des Assemblées)