



Réf. Farde e-Assemblées : 2557861

N° OJ : 11

Projet d'Arrêté - Conseil du 29/01/2024

Objet : Lutte contre les immeubles à l'abandon.- Bien sis rue de la Gouttière 17.- 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 œuvre 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 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 le bien sis rue de la Gouttière 17, cadastré Bruxelles, 1ère division, section A, n° 1665, est inoccupé depuis 1993, selon les données reprises au Registre national ;

Considérant que depuis 2001, l'immeuble est soumis à la taxe communale sur les immeubles à l'abandon et, depuis 2019, à des amendes régionales pour immeuble inoccupé ;

Considérant que l'immeuble est frappé par des infractions urbanistiques ;

Considérant que le 17 janvier 2020, un courrier est envoyé par la cellule planification du département de l'Urbanisme au propriétaire pour lui rappeler la politique active de la Ville à l'égard des biens à l'abandon, et lui demander des informations sur ses intentions quant à son bien ;

Considérant qu'un rappel est envoyé en date du 5 mars 2020 ;

Considérant qu'en date du 11 mai 2020, le conseil communal marque son accord sur le principe d'acquisition du bien dans le cadre d'un programme de revitalisation urbaine ainsi que sur le principe d'obtention de subsides à la Région ;

Considérant qu'en date du 5 juin 2020, le tribunal de de police francophone de Bruxelles autorise les services de la Ville à effectuer une visite du bien ;

Considérant que suite à une visite le 29 juin 2020, la cellule contrôle de la Ville de Bruxelles dresse en date du 29 juillet 2020 un procès-verbal proposant au Bourgmestre d'établir un arrêté d'interdiction d'occupation, et par conséquent d'habitation ;

Considérant que le 10 août 2020, la cellule contrôle de la Ville envoie un courrier aux propriétaires pour les convoquer afin de leur permettre de faire valoir leur point de vue ;

Considérant qu'en date du 16 septembre 2020 le Bourgmestre prend un arrêté qui interdit l'occupation du bien ;

Considérant qu'en date du 22 octobre 2020, la Ville de Bruxelles reçoit de la région un arrêté de subvention accordant des subsides pour l'acquisition du bien ;

Considérant que si ces subsides ne sont pas utilisés avant la fin avril 2024, ils sont perdus ;

Considérant que le 30 octobre 2020, un nouveau courrier de rappel est envoyé par la cellule planification, dans lequel le propriétaire est informé des démarches accomplies par la Ville ;

Considérant que la Ville apprend via les ayants-droits, qui l'ont contactée, que le propriétaire est décédé ;

Considérant qu'une offre d'achat leur est envoyée le 1er mars 2021 par la cellule acquisitions, pour laquelle il leur est laissé un délai de 2 mois pour répondre ;

Considérant que ce courrier reste sans réponse ;

Considérant qu'en date du 6 septembre 2021, il est procédé à un nouvel envoi de l'offre, avec délai d'un mois pour répondre, avec menace d'entamer la procédure d'expropriation ;

Considérant que le 9 décembre 2021, les ayants-droits prennent contact avec la Ville pour expliquer la situation du bien et leur souhait d'une rencontre avec ses services ;

Considérant que le 21 décembre 2021, une réunion est organisée dans les locaux de la Ville en présentiel, à la demande des ayants-droits au terme de laquelle ces derniers se disent favorable au principe d'une cession et veulent adresser un courrier à la Ville avec plusieurs scénarios de vente ;

Considérant que le 4 janvier 2022, les ayants-droits formulent deux propositions alternatives à la Ville, à savoir soit offrir le bien avec un don de 300.000 euros à condition d'en faire un musée en mémoire de leur fils, soit le vendre à la Ville pour un prix de 216.000 euros avec engagement de prise en charge par la Ville des taxes et amendes ainsi que la régularisation des infractions urbanistiques ;

Considérant que la configuration architecturale du bien ne permet pas de satisfaire aux obligations de sécurité liées au public, et que les coûts de gestion et d'exploitation du bien excluent la première proposition des ayants-droits ;

Considérant l'objectif originel de la Ville de réhabiliter le bien pour en faire du logement dans le cadre d'un programme de revitalisation urbaine, c'est la deuxième proposition, à savoir l'acquisition du bien par la Ville qui est privilégiée ;

Considérant dès lors que la Ville fait, en date du 14 février 2022, une contre-offre d'un montant de 192.825 euros ;

Considérant que l'offre de la Ville rappelle expressément que les différentes amendes régionales et taxes communales sont définitives et incontestablement dues et doivent être payées ;

Considérant que par courrier en retour du 1er mars 2022, les ayants-droits font savoir qu'ils acceptent l'offre de la Ville ;

Considérant que la Ville désigne dès lors une étude notariale pour la passation de l'acte d'achat ;



Considérant que la signature de l'acte est prévue pour le 10 février 2023 ;

Considérant cependant que le 9 février 2023, soit la veille de la date prévue pour la signature de l'acte, l'ayant-droit venderesse revient sur sa décision au prétexte qu'elle n'avait pas les pouvoirs lors de la signature de l'offre de la Ville, et qu'elle n'avait pas conscience qu'une grosse partie du prix serait amputée par les taxes et amendes, et qu'elle pensait que l'acceptation de l'offre de la Ville impliquait un abandon de ces taxes et amendes ;

Considérant que la Ville ne peut accepter ce point de vue ;

Considérant que l'ayant-droit signale, par l'intermédiaire de son notaire, qu'il ne peut vendre son bien, pour lequel le prix offert par la Ville serait trop bas, qu'il souhaite rénover celui-ci, et qu'il a contacté un architecte à cet effet ;

Considérant qu'aucune démarche concrète de réhabilitation du bien n'a été entreprise par l'ayant-droit à ce jour ;

Considérant que le bien génère de nombreuses nuisances et un sentiment d'insécurité dans le quartier, qui se manifestent notamment par une plainte de riverain ;

Considérant que les taxes communales pour immeuble à l'abandon, les taxes régionales pour immeuble inoccupé et l'arrêté d'inhabilité du bourgmestre n'ont pas eu pour effet d'inciter le propriétaire ou ses ayants-droits à remédier à la situation par la réfection de l'immeuble ou la vente de celui-ci de gré à gré ;

Considérant les tentatives de la Ville de mener à bien la vente de gré à gré de l'immeuble et l'attitude des ayants-droits dans le cadre des pourparlers et la rupture de confiance qui en résulte ;

Considérant le domicile des ayants-droits à l'étranger, circonstance qui ne facilite pas la communication avec ces derniers et est de nature à entraver l'effectivité des mesures de contraintes que la Ville peut exercer pour mener sa politique de revitalisation urbaine ;

Considérant qu'il convient d'éradiquer un chancre urbain historique et de pourvoir à sa réhabilitation en immeuble de logements assimilés à du logement social, conformément notamment l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de Ville du 19 janvier 2017 ;

Considérant que l'état d'inhabitabilité du bien empêche son affectation au logement conformément à sa destination et prive la ville d'une possible source de revenus au travers de la perception des différentes taxes communales ;

Considérant que l'utilité publique est avérée et qu'il convient de poursuivre l'objectif de réhabilitation du bien en logement dans le cadre d'un programme de revitalisation urbaine en entamant une procédure d'expropriation ;

Considérant que la prise de possession immédiate et le recours à la procédure d'extrême urgence se justifient par le degré de délabrement de l'immeuble, l'absence de toute mesure d'entretien voire de toute démarche les ayants-droits pour régulariser la situation et par la circonstance que le subside régional pour l'acquisition de l'immeuble, lequel conditionne le projet de revitalisation urbaine, doit être utilisé en vue de l'acquisition de l'immeuble avant la fin du mois d'avril 2024 sans quoi il sera perdu ;

Considérant que seule la procédure d'expropriation d'extrême urgence et la prise de possession immédiate permettent d'atteindre l'objectif de revitalisation urbaine envisagé ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1 : Le plan d'expropriation n° 7629 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 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)