

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 173.578 du 18 juillet 2007

A.179.444/XIII-4389

En cause : **HOET Michel**,
rue du Chenois 269
6042 Lodelinsart,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 décembre 2006 par Michel HOET, formulée
comme suit :

- " Concernant la hauteur sous plafond des petits logements, il serait judicieux que la région wallonne modifie cet article du décret.
En effet, les occupants de ces petits logements sont généralement (même toujours!) des défavorisés à faibles revenus.
Or, tout le monde sait que la chaleur monte ... alors, pourquoi les obliger à chauffer des pièces de 2m20?... tandis que le prix du combustible ne cesse de grimper de manière EXORBITANTE; Et, puisque 2m est réellement une hauteur parfaitement correcte, pourquoi IMPOSER 2m20 dans la vie privée des gens?
D'ailleurs si les architectes prévoyaient les poutres des planchers des greniers à plus ou moins 2m ... cela fût quand même décidé en fonction de critères valables et non dus au hasard.
Venez voir mes studios (soi-disant «litigieux») ... vous constaterez qu'ils sont bien plus accueillants qu'une immense pièce située au rez-de-chaussée d'une maison de maître ... et très difficile à chauffer (sinon à quel prix!)
J'aimerais aussi attirer l'attention sur le fait que je connais une maison de logement où la hauteur sous plafond voisine le 1,90m. Et c'est autorisé ! Pourquoi ? car le bâtiment à moins de 20 ans ... et donc, non soumis au décret sur les permis en location!
Pas très logique tout ça ...
Croyez-moi, depuis 23 ans que j'accueille des locataires (même des grands!) au 2^{ème} étage de cette maison de logement, jamais (je vous le jure!) JAMAIS personne ne s'est plaint de la hauteur des plafonds ...

Pour le reste de l'information, je vous joins, en annexes, la lettre envoyée à la région Wallonne, laquelle résume bien le problème ... Et, j'attire l'attention -avec son accord- que le service de logement de Charleroi - section permis de location-cautionne parfaitement ma demande et approuve qu'il s'agit, là d'un problème d'interprétation.

Lorsqu'il EXISTE une «pièce de jour» commune, les chambres individuelles peuvent éventuellement être considérées comme pièce de nuit. C'est la raison pour laquelle le service de logement de la ville de Charleroi m'a obligé d'effectuer les travaux nécessaires pour que la hauteur du plafond atteigne 2 mètres.

C'est d'ailleurs, également sur ces critères que se basent les enquêteurs sélectionnés et formés par la région Wallonne pour délivrer les permis de location.

La preuve, concernant l'immeuble en question, ce permis m'était déjà délivré depuis 1999 (avec une hauteur de 2 mètres).

En espérant évidemment pouvoir compter sur votre bonne compréhension, ce que espèrent aussi 7 locataires anxieux et qui ne comprennent aucunement comment de telles aberrations peuvent exister, recevez, Messieurs, mes remerciements anticipés.
(...)

P.S. : les locataires m'ont d'ailleurs fait remarquer à juste titre :

« la région Wallonne veut sanctionner les immeubles vides et poursuit les propriétaires, taxes et amendes à l'appui, qui ne donnent pas en location leur bâtiment.»

Or ici : il s'agit d'une maison de logement parfaitement correcte et confortable qui abrite 7 citoyens belges et qui vivent dans l'inquiétude de se retrouver à la rue en hiver (à cause d'un plafond soi-disant trop bas)...";

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 7 juin 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 28 juin 2007 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la requête introductive a été reproduite ci-avant;

Considérant que, par pli recommandé à la poste le 9 janvier 2007, Michel HOET a fait parvenir au Conseil d'Etat une requête ampliative rédigée comme suit :

" Messieurs,

Tout d'abord je tiens à reconnaître que les décrets sur les permis de location sont certainement une bonne chose ... surtout concernant les normes de sécurité et de salubrité.

Mais, ... parfois, l'on doit constater des «dérapages»..

Je fais donc appel à votre intervention afin qu'un propriétaire consciencieux et 7 (sept) ménages innocents ne soient les malheureuses victimes d'une mauvaise décision non en rapport avec L'ESPRIT de la réglementation.

Je vous remercie d'avance de la peine que vous prendrez à vous pencher sur le petit dossier en annexe et je m'en remets à votre jugement guidé par le bon sens ...

D'autre part, concernant la hauteur sous plafond des petits logements, il serait peut-être judicieux que la région wallonne modifie cet article de décret.

En effet, les occupants de ces petits logements sont généralement (même toujours) des défavorisés à faibles revenus.

Or, tout le monde sait que la chaleur monte ... alors pourquoi les obliger à chauffer des pièces de 2m20 ? ... tandis que le prix du combustible ne cesse de grimper de manière exorbitante.

Et puisque 2m est réellement une hauteur parfaitement correcte, pourquoi IMPOSER 2m20 dans la vie privée des gens ?

D'ailleurs si les architectes ont prévu les poutres des planchers des greniers à plus ou moins 2m ... cela fût quand même décidé en fonction des critères valable et non dus au hasard.

Venez voir mes studios (soi-disant "litigieux") ... vous constaterez qu'ils sont bien plus accueillants qu'une immense pièce haute située au rez-de-chaussée d'une maison de maître .. et très difficile à chauffer (sinon à quel prix).

J'aimerais aussi attirer l'attention sur le fait que je connais une maison de logement où la hauteur sous plafond voisine le 1,90m. Et cela est autorisé ! Pourquoi ? car le bâtiment à moins de 20 ans ... Et donc, non soumis au décret sur les permis en location

Pas très logique tout ça ...

Pour le reste de l'information, je vous joins, en annexe, la lettre envoyée à la région wallonne, laquelle résume bien le problème ... Et, j'attire l'attention -avec son accord- que le service de logement de Charleroi - section permis de location- cautionne parfaitement ma demande et approuve qu'il s'agit, là d'un problème d'interprétation.

Lorsqu'il EXISTE une "pièce de jour" commune, les chambres individuelles peuvent éventuellement être considérées comme pièce de nuit. C'est la raison pour laquelle le service de logement de la ville de Charleroi m'a obligé d'effectuer les travaux nécessaires pour que la hauteur du plafond atteigne 2 mètres.

C'est d'ailleurs, également sur ces critères que se basent les enquêteurs sélectionnés et formés par la région wallonne pour délivrer les permis de location.

La preuve, concernant l'immeuble en question, ce permis m'était déjà délivré depuis 1999 avec une hauteur de 2 mètres.

Croyez-moi, depuis 23 ans que j'accueille des locataires (même des grands!) au 2^{ème} étage de cette maison de logement, jamais (je vous le jure!) JAMAIS personne ne s'est plaint de la hauteur des plafonds ...

En espérant évidemment pouvoir compter sur votre bonne compréhension, ce que espèrent aussi 7 locataires anxieux et qui ne comprennent aucunement comment de telles aberrations peuvent exister, recevez, Messieurs, mes remerciements anticipés.

P.S. : les locataires m'ont d'ailleurs fait remarquer à juste titre :

« la région Wallonne veut sanctionner les immeubles vides et poursuit les propriétaires, taxes et amendes à l'appui, qui ne donnent pas en location leur bâtiment.»

Or ici : il s'agit d'une maison de logement parfaitement correcte et confortable qui abrite 7 citoyens belges et qui vivent dans l'inquiétude de se retrouver à la rue en hiver (à cause d'un plafond soi-disant trop bas)...";

Considérant que selon l'article 2, § 1^{er}, 2^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, la requête doit comprendre "l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens"; que la requête n'indique pas qu'elle tend à l'annulation d'un acte administratif déterminé et se présente plutôt comme une demande d'avis sur l'opportunité de modifier un décret de la partie adverse, plus précisément sur la hauteur de plafond des logements pouvant être mis en location; que le Conseil d'Etat est manifestement incompétent pour se prononcer sur une telle demande;

Considérant qu'au surplus, la requête ne comprend ni exposé des faits ni exposé des moyens; que par exposé des moyens on entend l'indication de la règle de droit violée et la manière dont elle l'aurait été; que l'exposé doit figurer à peine d'irrecevabilité de la demande dans la requête elle-même et ne peut être déduit des pièces qui lui sont annexées, que la requête est donc irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit juillet deux mille sept par :

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

V. WIAME.

Le Président f.f.,

Fr. DAOUT.