

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 189.020 du 19 décembre 2008

G./A.187.913/VI-17.767

En cause : **DUSSART** Bastien,
rue de Chaumont, n° 3,
5620 Florennes,

contre :

la ville de Charleroi,

ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly, n°s 49-51,
6061 Montignies-sur-Sambre.

LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 18 avril 2008 par Bastien DUSSART qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de :

- l'arrêté du 18 décembre 2007 du collège communal de la ville de Charleroi retirant le permis de location qui avait été délivré au requérant le 30 janvier 2007 pour sept logements collectifs aménagés dans l'immeuble sis à Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, 35;
- et de l'arrêté du 19 février 2008 du bourgmestre de la ville de Charleroi décrétant la fermeture de sept logements collectifs aménagés dans l'immeuble sis à Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, 35;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de M. QUINTIN, Premier auditeur chef de section 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 25 septembre 2008 convoquant les parties à comparaître le 21 octobre 2008 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} WILLOT-THOMAS, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ingrid BAUDART, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me Françoise FORET, loco Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, Premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Bastien DUSSART est propriétaire d'une maison située à Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, 35 qu'il a achetée le 21 janvier 2004 en vue de la rénover et de la diviser en logements collectifs destinés à la location.

2. Le 21 mars 2006, le collège communal de la ville de Charleroi lui délivre un permis de location qui a trait à l'immeuble précité et qui porte sur sept logements collectifs.

3. A la suite d'une visite de contrôle effectuée le 12 décembre 2006 qui énumère un certain nombre d'infractions à la réglementation relative au logement, le bourgmestre de la ville de Charleroi le met en demeure "de mettre le dossier en état afin de respecter les obligations légales et réglementaires", sous peine de retrait du permis de location.

4. Le 30 janvier 2007, le collège communal lui délivre un nouveau permis de location concernant sept logements collectifs aménagés dans le même immeuble.

5. Le 29 mars 2007, le requérant introduit auprès de l'administration communale de Charleroi une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement de logements collectifs dans ledit immeuble. L'accusé de réception d'un dossier complet est délivré le 24 avril 2007.

6. Le 2 octobre 2007, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme demandé par le requérant. Celui-ci n'introduit pas de recours à l'encontre de ce refus mais écrit le 11 octobre 2007 à l'administration communale pour faire valoir ses objections et solliciter une entrevue.

7. En sa séance du 18 décembre 2007, le collège communal de Charleroi décide de retirer le permis de location délivré le 30 janvier 2007.

Cette décision, qui constitue le premier acte attaqué, est ainsi rédigée :

" Le Collège communal,

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le décret du Gouvernement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, abrogeant notamment le décret du 6 avril 1995 et les arrêtés en portant exécution;

Vu les articles 9 à 13 du décret du 29 octobre 1998 concernant le permis de location;

Vu le décret du 15/05/2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le décret du 20/07/2005 modifiant le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03/06/2004 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 11/02/1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi des subventions;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location;

Vu le permis de location délivré par le Collège communal le 30/01/2007 pour 7 unités de logement collectif situées au 1^{er} étage avant gauche, avant droit arrière, à l'entresol, au 2^{ème} étage avant gauche, au 3^{ème} étage latéral et arrière de l'immeuble sis à Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, 35, appartenant à Monsieur DUSSART Bastien domicilié à 5620 Florennes, rue de Chaumont, 3;

Vu la décision du Collège communal, en date du 02/10/2007, de refuser le permis d'urbanisme;

Sur proposition de Monsieur Eric MASSIN, échevin de l'Aménagement et du Développement urbains;

Décide :

De retirer le permis de location délivré par le Collège communal le 30/01/2007 pour 7 unités de logement collectif situées au 1^{er} étage avant gauche, avant droit arrière, à l'entresol, au 2^{ème} étage avant gauche, au 3^{ème} étage latéral et arrière de l'immeuble

sis à Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, 35, appartenant à Monsieur DUSSART Bastien domicilié à 5620 Florennes, rue de Chaumont, 3.".

L'acte est notifié au requérant par une lettre recommandée du 29 janvier 2008 qui n'indique pas les voies de recours.

8. Le 19 février 2008, le bourgmestre de la ville de Charleroi adopte un arrêté décrétant la fermeture des logements soumis au permis de location.

Cet arrêté, qui constitue le second acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Le Bourgmestre,

Vu l'article L1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement et plus particulièrement les titres II, chapitre I et titre V;

Vu le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement;

Vu le permis de location délivré le 30/01/2007 sous réserve de l'obtention du permis d'urbanisme par le Collège Communal pour 7 logements collectifs situés :

- 1^{er} étage avant droit
- 1^{er} étage avant gauche
- 1^{er} étage arrière
- Entresol arrière
- 2^{ème} étage avant gauche
- 3^{ème} étage latéral
- 3^{ème} étage arrière

de l'immeuble sis à 6030 Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, 35 dont le propriétaire-bailleur est Monsieur DUSSART Bastien domicilié à 5620 Florennes, rue de Chaumont, n° 3;

Vu la décision du Collège Communal du 02/10/2007 de refuser le permis d'urbanisme;

Vu la délibération du Collège Communal du 18/12/2007 décidant de retirer le permis de location du 30/01/2007;

DECIDE :

Article 1: De fermer les 7 logements collectifs situés :

- 1^{er} étage avant droit
- 1^{er} étage avant gauche
- 1^{er} étage arrière
- Entresol arrière
- 2^{ème} étage avant gauche
- 3^{ème} étage latéral
- 3^{ème} étage arrière

de l'immeuble sis à 6030 Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, n° 35.

- Article 2 : Ordre est donné à tous ceux qui occupent les logements concernés à titre de résidence principale ou en qualité d'étudiant, de les évacuer dans les 3 mois à dater de la prise dudit arrêté.
- Article 3 : Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement (...) afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer par eux en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur portée dans ce domaine (Aide financière de la Région Wallonne, garantie locative, etc).
- Article 4 : Est puni d'une amende de 500 euros à 50.000 euros, le bailleur qui loue ou met en location un logement sans avoir obtenu de permis de location en vertu de l'art. 201 du Code du Logement.
- Article 5 : Un écriteau portant la mention «logement(s) fermé(s) pour cause d'infraction à la législation sur le permis de location» sera apposé par les soins des services communaux en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.
- Article 6 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire-bailleur et aux locataires.
- Article 7 : L'arrêté ainsi notifié est susceptible de recours en annulation et/ou suspension devant le Conseil d'Etat; un tel recours doit être introduit par pli recommandé, dans les 60 jours de sa notification et adressé au Conseil d'Etat, rue de la Science, n° 33 à 1040 Bruxelles.
La requête doit être revêtue de timbres fiscaux dûment annulés pour une valeur de 175 euros.
Elle doit être signée et contenir un exposé des faits et des moyens.
- Article 8 : La réoccupation des lieux sera soumise à la délivrance du permis de location par le Collège Communal.
- Article 9 : La Police est chargée d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté."

La décision est notifiée le même jour et reçue par son destinataire le 22 février 2008;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours pour défaut d'intérêt; qu'elle soutient que le requérant n'affirme pas avoir introduit de recours contre la décision lui refusant le permis d'urbanisme de régularisation vu le nombre trop élevé de logements aménagés dans l'immeuble et que, dans ces conditions, les logements tels qu'ils existent actuellement ne pourront pas respecter l'article 10, 4°, du Code wallon du Logement; qu'elle en déduit qu'en cas d'annulation des actes attaqués, le collège communal ne pourrait que reprendre la même décision de retrait du permis de location et que le bourgmestre ne pourrait qu'adopter le même arrêté de fermeture, de telle sorte que le requérant serait sans intérêt à poursuivre l'annulation de ces deux actes;

Considérant que le deuxième moyen de la requête conteste que soient remplies les conditions d'application des articles 10 et 13 du Code wallon du logement; que l'exception est liée au fond;

Considérant que le deuxième moyen de la requête, dénonçant le "non-respect des formalités prévues par le Code wallon du Logement", est ainsi rédigé :

" L'article 13, section 3 du Code Wallon du Logement stipule que «En cas de non-respect des conditions fixées par l'article 10 (article reprenant les conditions auxquelles doit répondre le logement pour que le bailleur puisse obtenir un permis de location et mettre en location des logements collectifs ou petits logements individuels), et sans préjudice de l'article 201 (amende pénale), le Collège Communal de la commune où est situé le logement, et, en cas d'inaction du Collège, le Gouvernement, adresse au bailleur, après avis d'un des fonctionnaires ou agents visés à l'article 5, une mise en demeure sommant le bailleur de prendre dans un délai de 48H00 à 6 mois les mesures nécessaires pour respecter les conditions précitées. Le preneur est informé de cette mise en demeure.

En cas d'inaction du bailleur dans un délai de 20 jours à dater de l'expiration de la mise en demeure visée à l'alinéa 1^{er}, le Collège Communal ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai de 30 jours, le Gouvernement, peut retirer le permis de location.

Parmi les conditions visées, figure celle prévoyant que le logement doit article 10 al. 2, 4^o «avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme», disposition insérée dans le code wallon par un décret du 20 juillet 2005 entré en vigueur le 25 août 2005, c'est-à-dire, avant l'octroi du premier permis de location.

Dans le cas d'espèce, aucune des formalités prévues par le Code Wallon n'a été respectée dans la procédure de retrait du permis de location, ce qui invalide la décision.";

Considérant que la partie adverse ne répond pas aux moyens dans sa note d'observations;

Considérant qu'en vertu de l'article 10, alinéa 2, 4^o, du Code wallon du Logement, les logements collectifs et les petits logements individuels notamment, donnés ou mis en location, doivent avoir été construits, aménagés ou créés dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme; que l'article 13 du même Code dispose que :

" En cas de non-respect des conditions fixées par l'article 10 et sans préjudice de l'article 201, le collège communal de la commune où est situé le logement, et, en cas d'inaction du collège, le gouvernement, adresse au bailleur, après avis d'un ou des fonctionnaires ou agents visés à l'article 5, une mise en demeure sommant le bailleur de prendre, dans un délai de quarante-huit heures à six mois, les mesures nécessaires pour respecter les conditions précitées. Le preneur est informé de cette mise en demeure.

En cas d'inaction du bailleur dans un délai de vingt jours à dater de l'expiration de la mise en demeure visée à l'alinéa 1^{er}, le collège communal ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai de trente jours, le gouvernement, peut retirer le permis de location.";

Considérant que si le permis de location du 30 janvier 2007 précise que sa délivrance ne dispense pas le propriétaire de se conformer aux prescriptions en matière d'urbanisme et d'incendie, le dossier administratif ne contient aucune mise en demeure que le collège communal de la ville de Charleroi aurait adressée au requérant lui enjoignant de prendre, dans le délai qu'il fixe, les mesures nécessaires pour respecter les dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et, plus particulièrement, de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme de régularisation, à supposer ce permis requis en l'espèce, voire d'effectuer les travaux permettant d'obtenir ce permis; qu'aucun document en la possession du Conseil d'Etat ne laisse penser qu'une telle mise en demeure aurait été adressée en l'espèce au requérant; qu'en outre, le préambule des arrêtés attaqués n'en fait pas état; que la mise en demeure non datée faisant suite au contrôle effectué le 6 décembre 2006 est antérieure au permis de location délivré le 30 janvier 2007 et ne porte pas sur cette question alors que ce n'est qu'en cas de défaut du bailleur de prendre les mesures prescrites dans le délai fixé par la mise en demeure que le collège communal "peut" retirer le permis de location, en respectant de plus un délai de 20 jours à compter de l'expiration de la mise en demeure; qu'à supposer que l'article 13 habilite le collège communal à retirer, sans condition de délai, un permis de location qui aurait été délivré lorsqu'il apparaît après coup que ce permis aurait été délivré sans que soit remplie, à l'époque de sa délivrance, la condition prévue à l'article 10, alinéa 2, 4^o, ce que conteste le moyen, il est en tout cas certain que ce retrait ne pouvait pas être décidé avant qu'intervienne une mise en demeure spécifique et avant que soit expiré un délai qui doit être laissé au bailleur pour se mettre en ordre; qu'il s'ensuit que le premier acte attaqué méconnaît l'article 13 du Code wallon du Logement;

Considérant que l'annulation du premier acte attaqué entraîne par voie de conséquence celle du second acte attaqué qui contient une mesure de fermeture fondée sur l'article 13bis du même Code applicable aux cas d'absence ou de retrait du permis de location, ce qui suppose un retrait régulier,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés l'arrêté du 18 décembre 2007 du collège communal de la ville de Charleroi retirant le permis de location qui avait été délivré à Bastien DUSSART le 30 janvier 2007 pour sept logements collectifs aménagés dans l'immeuble sis à Marchienne-au-Pont, rue Vandervelde, 35 et l'arrêté du 19 février 2008 du bourgmestre de la ville de Charleroi décrétant la fermeture de sept logements collectifs aménagés dans l'immeuble à la même adresse.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix-neuf décembre deux mille huit par :

M^{mes} WILLOT-THOMAS,
SCHMITZ,

Président de chambre,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M.-L. WILLOT-THOMAS.