

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 209.140 du 24 novembre 2010

G./A.197.026/VI-18.775

En cause : **PESQUET Philippe,**

ayant élu domicile chez
Me Philippe GEORGE, avocat,
chaussée de Gilly, n° 61-63,
6040 Jumet,

contre :

la commune de Montigny-le-Tilleul,

ayant élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
boulevard Audent, n° 15,
6000 Charleroi.

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

Vu la requête unique introduite le 30 juin 2010 par Philippe PESQUET qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision de retrait d'un permis de location qui lui avait été accordé le 13/11/09 pour un logement situé au rez-de-chaussée gauche du bâtiment situé à la rue Albert 1^{er}, n/ 75 à 6111 Landelies, décision prise par la partie adverse le 23 avril 2010 et notifiée au requérant le 3 mai 2010";

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de M^{me} VAN LAER, Auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 21 octobre 2010 convoquant les parties à comparaître le 16 novembre 2010 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. Yves HOUYET, Conseiller d'Etat, Président f.f.;

Entendu, en ses observations, Me Sarah DEGIVES, loco Me Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VAN LAER, Auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble situé rue Albert I^{er}, n° 75 à 6111 Landelies. Il ressort du dossier administratif que cet immeuble forme un ensemble avec le n° 77.

2. A la suite d'une demande formulée le 18 décembre 2008 par la partie adverse, la direction des Etudes et de la Qualité du Logement du Service public de Wallonie transmet, le 12 mars 2009, quatre rapports d'enquête concernant la salubrité des logements situés dans cet immeuble. Il résulte de ces rapports que trois des logements visités sont améliorables mais inhabitables tandis qu'un logement est considéré comme habitable mais améliorable. Les rapports indiquent également que les trois logements loués auraient dû faire l'objet d'un permis de location.

3. Le 20 mai 2009, le requérant est entendu par la partie adverse au sujet des rapports établis par le Service public de Wallonie.

4. Le 2 juillet 2009, le bourgmestre de la commune de Montigny-le-Tilleul adopte, en application de l'article 7 du Code wallon du Logement, une ordonnance par laquelle il déclare que les logements concernés ne respectent pas les critères minimaux de salubrité, prévus par le code, notamment en ce qui concerne l'installation d'un compteur électrique individuel dans chaque logement, et ordonne au requérant de réaliser, dans les plus brefs délais, les travaux d'aménagement et/ou de réhabilitation nécessaires pour mettre fin aux manquements aux critères minimaux de salubrité des logements et de former, dans les plus brefs délais, des demandes de permis de location pour tous les logements loués ainsi que d'effectuer tous les travaux et démarches nécessaires pour l'obtention de ces permis. Le bourgmestre précise, enfin, qu'à défaut de la réalisation complète de ces travaux et de l'obtention des permis de location pour

le 31 octobre 2009, les logements ne seront plus accessibles et que toute personne se trouvant dans le bâtiment sera immédiatement expulsée.

5. Le 13 et le 23 octobre 2009, un enquêteur de la direction du Logement du Service public de Wallonie délivre au requérant des attestations de conformité aux critères de salubrité prescrits par le Code wallon du Logement. Le 23 octobre 2009, la partie adverse accorde au requérant un permis de location pour le rez-de-chaussée droit et, le 13 novembre 2009, un permis de location pour le rez-de-chaussée gauche.

6. Le 17 novembre 2009, le bourgmestre autorise l'occupation des logements situés au rez-de-chaussée pour lesquels des permis de location ont été accordés.

7. Le 22 avril 2010, le requérant demande un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation du bâtiment. Ce permis est refusé le 23 avril 2010. La décision concernée comporte notamment le passage suivant : "au vu des plans, le compteur électrique n'est pas accessible en permanence à tous les locataires, que cette situation n'est pas tolérable pour des raisons de sécurité mais également de confort (que se passe-t-il si les plombs sautent et que le locataire qui a le compteur dans son logement est parti pour 2 semaines ?)". Le requérant forme, le 26 mai 2010, un recours auprès du gouvernement wallon à l'encontre de ce refus de permis d'urbanisme.

8. Le 23 avril 2010, la partie adverse adopte la décision attaquée qui est rédigée de la manière suivante :

" Le Collège Communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation.

Vu le décret du 29 octobre 1998, articles 9 à 13, instituant le Code Wallon du Logement abrogeant le décret du 6 avril 1995.

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon [du] 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19/ à 22/ bis du Code wallon du Logement.

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon 30 août 2007 relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale.

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 3 juin 2004 relatif aux permis de location.

Vu le permis de location délivré par le Collège Communal en date du 13/11/2009 à Monsieur Philippe PESQUET pour un logement situé au rez-de-chaussée gauche du bâtiment situé à la rue Albert 1^{er} n/ 75 à 6111 Landelies.

Considérant qu'au vu des plans transmis par le demandeur pour une demande de permis d'urbanisme, il apparaît que le compteur électrique n'est pas accessible en permanence à tous les locataires, que cette situation n'est pas tolérable pour des raisons de sécurité mais également de confort (que se passe-t-il si les plombs sautent et que le locataire qui a le compteur dans son logement est parti pour 2 semaines ?).

Considérant dès lors que les critères minimaux de salubrité ne sont pas respectés.

DECIDE :

Article 1 : Le permis de location délivré en date du 13/11/2009 à Monsieur Philippe PESQUET est retiré.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au Service Public de Wallonie - Direction Générale Opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie - Division du Logement.".

9. Le 11 mai 2010, le requérant introduit un recours contre cette décision auprès de la direction du Logement du Service public de Wallonie qui l'informe, le 8 juin 2010, qu'elle est incompétente pour statuer sur ce recours;

Considérant que la partie adverse soutient que le recours est tardif ; qu'elle indique qu'il appartient au requérant de démontrer que le courrier recommandé du 27 avril 2010 par lequel elle lui a notifié l'acte attaqué, portait le cachet de la poste du 30 avril 2010; qu'elle précise que si cette dernière date n'était pas exacte, le requérant aurait reçu la décision litigieuse le mercredi 28 avril de telle sorte que la requête déposée le 1^{er} juillet serait tardive et donc irrecevable;

Considérant que ni l'acte attaqué, ni le courrier du 27 avril 2010 notifiant celui-ci au requérant, ne mentionnent l'existence des voies de recours; qu'à supposer même que le requérant ait pris connaissance de la décision entreprise dès le 28 avril 2010, le délai de recours n'a pu prendre cours, conformément à l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat, que quatre mois après cette prise de connaissance en raison de l'absence de l'indication des voies de recours; que, dès lors, la présente requête, formée le 30 juin 2010, n'est pas tardive;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des dispositions du Code wallon du Logement et spécialement de son article 13, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes de bonne administration et du devoir de prudence ainsi que de minutie; que, dans une première branche, le requérant reproche à la partie adverse de ne pas l'avoir mis en demeure de prendre les mesures nécessaires afin qu'un compteur électrique soit

placé dans le logement concerné et ce en violation de l'article 13 du Code wallon du Logement;

Considérant que, concernant la première branche, la partie adverse répond qu'elle a mis le requérant en demeure d'exécuter tous les travaux nécessaires, qu'elle l'a entendu à ce sujet le 20 mai 2009 et qu'elle lui a ordonné, le 2 juillet 2009, de réaliser les travaux requis; qu'elle fait valoir que le requérant n'a pu obtenir son permis de location que sur la base d'une attestation de conformité qui s'est avérée, à la lecture des plans déposés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, inexacte puisque le locataire du rez-de-chaussée gauche n'a pas d'accès direct et permanent au compteur d'électricité;

Considérant que lorsqu'un bailleur, disposant d'un permis de location, ne respecte pas les exigences prescrites par l'article 10 du Code wallon du Logement, l'article 13 de ce même code lui confère une opportunité de mettre fin à ses manquements et de conserver son permis en imposant, avant un éventuel retrait du permis de location, au collège communal ou, en cas d'inaction de celui-ci, au gouvernement, de mettre le bailleur en demeure de prendre les mesures pour se conformer aux obligations précitées; que par la mise en demeure du 2 juillet 2009, dont se prévaut la partie adverse, celle-ci n'a pas offert au requérant la possibilité de faire cesser le manquement qu'elle lui reprochait, ni de conserver le permis de location qu'elle lui avait octroyé dès lors que cette mise en demeure est antérieure à l'attribution de ce permis; qu'en outre, cette mise en demeure a été opérée dans le cadre d'une procédure étrangère à celle relative à l'octroi et au retrait des permis de location; que la mise en demeure du 2 juillet 2009 n'est donc pas celle requise par l'article 13 du Code wallon du Logement; que, par ailleurs, il ne ressort pas du dossier administratif qu'une telle mise en demeure ait été effectuée par la partie adverse; qu'en adoptant l'acte attaqué sans mettre le requérant en demeure, conformément au prescrit de l'article 13 précité, la partie adverse a méconnu celui-ci; que la première branche du moyen unique est fondée;

Considérant que l'annulation de la décision attaquée rend sans objet la demande de suspension; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur cette demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 23 avril 2010 par laquelle le collège communal de la commune de Montigny-le-Tilleul a retiré à Philippe PESQUET le permis de location qu'il lui avait accordé, le 13 novembre 2009, pour un logement se trouvant au rez-de-chaussée gauche du bâtiment situé à la rue Albert 1^{er} n° 75 à 6111 Landelies.

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 vingt-quatre novembre deux mille dix par :

MM. Yves HOUYET,	Conseiller d'Etat, Président f.f.,
Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

Vincent DURIEUX.	Yves HOUYET.
------------------	--------------