

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.189 du 19 septembre 2011

G./A.200.330/VI-19.131

En cause : **YASIN** Mohammed,
ayant élu domicile chez
Me Vincent TROXQUET, avocat,
rue aux Laines, n° 35,
4800 Verviers,

contre :

**1. le bourgmestre de la ville de Verviers,
2. la ville de Verviers,**

ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Muriel GOFFIN, avocats,
rue Simonon, n° 13,
4000 Liège.

**LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête unique introduite le 18 mai 2011, Mohammed YASIN demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'"Arrêté décrétant des logements inhabitables, portant référence n° 2010o0038 pris en date du 18.03.2011".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les parties adverses ont fait parvenir des notes d'observations et le dossier administratif.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat Nathalie VAN LAER a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Une ordonnance du 11 août 2011 fixe l'affaire à l'audience du 7 septembre 2011 à 11 heures 30.

Le rapport et l'ordonnance de fixation ont été notifiés aux parties.

M^{me} le Président de chambre Odile DAURMONT a exposé son rapport.

Me Olivier PIRARD, loco Me Vincent TROXQUET, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Mes Michel DELNOY et Muriel GOFFIN, avocats, comparaissant pour les parties adverses, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat Nathalie VAN LAER a donné son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

III. 1. Le requérant explique être propriétaire de trois immeubles à appartements situés rue de Stembert, n^{os} 29, 31 et 33, à Verviers.

III. 2. Par un courrier du 19 janvier 2010, le service énergie du C.P.A.S. de Verviers a demandé au service logement de la deuxième partie adverse de procéder à la visite du logement situé au n^o 31 de la rue de Stembert. Il est à relever qu'une précédente procédure de vérification de l'état des logements s'était déroulée en 2006, mais n'avait pas été menée à terme.

III. 3. Le 1^{er} mars 2010, la deuxième partie adverse a informé le requérant qu'elle procéderait à la visite de l'ensemble des logements situés dans ses trois immeubles les 30 et 31 mars 2010. Les locataires ont été informés de cette visite d'inspection.

III. 4. A la suite de ces visites, la commission sanitaire a proposé à l'échevin compétent d'écrire au requérant afin qu'il remédie immédiatement aux manquements mentionnés dans le rapport dressé par celle-ci ainsi que dans le rapport du service régional d'incendie.

III. 5. Par un courrier du 22 juin 2010, la ville de Verviers a communiqué au requérant les conclusions des visites des 30 et 31 mars 2010 et l'a invité à remédier immédiatement à ces problèmes, à fournir les attestations requises et à l'avertir de la

fin des travaux dans les six mois. Une copie de ce courrier a été adressée aux locataires des logements concernés.

III. 6. Le 23 novembre 2010, la ville de Verviers a rappelé au requérant qu'il convenait de remédier immédiatement aux manquements constatés, qu'il devait l'avertir de la fin des travaux pour le 22 décembre 2010 et qu'à défaut, il serait convoqué à une audition "dans le cadre de la phase dite «de l'ultime délai»". Un courrier a également été adressé en ce sens aux locataires des logements concernés.

III. 7. Le 7 décembre 2010, le requérant a fait part à la ville de Verviers de l'évolution des travaux.

III. 8. Par un courrier recommandé du 28 décembre 2010, la ville de Verviers a, compte tenu du fait qu'elle ne disposait pas des attestations demandées et que les travaux n'étaient pas finis, convoqué le requérant à une audition prévue pour le 31 janvier 2011. Une copie de cette convocation a été adressée aux occupants des logements concernés qui étaient également invités à être entendus à la même date.

III. 9. A la suite de cette audition, les logements ont été déclarés inhabitables aux termes de la décision suivante :

" Vu l'article 23 de la Constitution qui stipule que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine (et notamment le droit à un logement décent);

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 en son article 6, paragraphe 1^{er}, IV donnant compétence à la Région Wallon (sic) dans les matières relatives au logement et à la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques;

Vu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code Wallon du Logement;

Vu l'article 2 § 1^{er} du Code Wallon du Logement précisant que la Région et les autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences respectives mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements;

Vu l'article L 1123-29 du Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation par lequel le Bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets, des règlements et arrêtés de l'Etat, des Régions et Communautés, du Conseil provincial et du Collège provincial;

Vu l'article 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale;

Vu le règlement communal sur les bâtisses du 27 mars 1984;

Vu les règlements coordonnés de police unifiés dans le cadre de la zone de police VESDRE du 6 juillet 2008, dans ses articles 66 à 73 portant sur les constructions insalubres;

Considérant le rapport d'enquête - portant sur un bien sis à Verviers, rue de Stembert, 29/31/33 - établi en date des 30 et 31/03/2010 et dont les conclusions ont été dûment notifiées au propriétaire et aux occupants le 22/06/2011, (1) enjoignant le propriétaire à remédier immédiatement aux manquements à la salubrité/sécurité/santé des logements et (2) lui accordant 6 mois pour avertir la Ville de la fin des travaux;

Considérant le rappel du 23/11/2010 enjoignant le propriétaire à avertir la Ville de la fin des travaux, endéans 1 mois;

Considérant le courrier du 28/12/2010 (1) accordant un ultime délai au propriétaire pour avertir la Ville de la mise en conformité des logements concernés et (2) invitant le propriétaire et les occupants à une audition, en date du 31/01/2011, au cours de laquelle l'Echevin entendrait leurs observations sur le dossier;

Considérant les conclusions de l'audition du 31/01/2011 - tenue en présence du propriétaire - selon lesquelles le propriétaire (1) précise que la remise en conformité aux normes salubrité/santé/surpeuplement et aux impositions en matière de sécurité incendie n'a pas été effectuée et (2) ajoute qu'il fera le nécessaire dans les meilleurs délais;

Attendu la persistance des manquements suivants à la salubrité/sécurité/santé des logements constatés par la Commission salubrité/sécurité/santé, en regard des impositions relevant du champ d'application :

1. du Code Wallon du Logement; à savoir :

- au niveau de l'ensemble du bâtiment (n° 29 à 33) :

- nombreuses anomalies de l'installation électrique; à savoir

- câbles non fixés par endroits;
- installations modifiées sommairement et câblages inadaptés par endroits;
- prise désolidarisée de son support, dans la cuisine du logement du 1^{er} étage gauche;
- manque de protection de boîte de dérivation notamment sur le palier commun du 1^{er} étage, et en cave;
- raccordement sans protection dans le périmètre de sécurité de la douche notamment au niveau des salles de bains des logements des 1^{er} étage droit et 2^{er} étage droit du n° 31;
- interrupteur désolidarisé de son support en cave;

- souche de cheminée — côté gauche du versant avant — de la toiture, détériorée, voir instable;

- au niveau du logement du rez-de-chaussée gauche (n° 29) :

- détecteur incendie non fonctionnel;
- absence de ventilation directe sur l'extérieur du WC situé dans la salle de bains;
- absence de cloisonnement jusqu'au plafond du WC situé dans la salle de bains;
- absence de ventilation directe sur l'extérieur dans la cuisine;
- absence d'éclairage direct sur l'extérieur dans la cuisine;

- humidité par condensation avec développement de moisissures dans la salle de bains, sur 1 à 3 m²;
- au niveau du logement du rez-de-chaussée droit (n° 33) :
 - le raccordement du foyer situé dans le séjour, à sa cheminée, est en contre-pente
 - absence de ventilation directe sur l'extérieur dans la salle de bains;
- au niveau du logement du 1^{er} étage gauche (n° 31) :
détecteur incendie non fonctionnel;
- au niveau du logement du 1^{er} étage droit (n° 31) :
 - détecteur incendie non fonctionnel;
 - vanne du foyer au gaz non accessible;
- au niveau du logement du 2^{er} étage gauche (n° 31) :
absence de point de chauffage fixe possible;
- au niveau du logement du 3^{er} étage gauche (avec chambre arrière gauche du 4^e étage) (n° 31) :
 - détecteur incendie non fonctionnel au 3^{ème} étage;
 - absence de détecteur incendie au 4^e étage;
- au niveau du logement du 3^{er} étage droit (n° 31) :
 - humidité par condensation avec développement de moisissures (sur une surface de 1 à 3 m²) dans la chambre arrière droite;
 - humidité par infiltration provenant de la douche, située dans la salle de bains, avec développement de moisissures (sur une surface de moins d'1 m²);
 - absence de point de chauffage fixe possible;
 - détecteur incendie non fonctionnel;
- au niveau du logement du 4^e étage gauche (n° 31) :
aucun critère de salubrité repris dans l'Arrêté du GW du 30 août 2007 — n'est respecté;

2. du seul article 135 § 2 de la Nouvelle Loi communale ; à savoir :

- au niveau du sous-sol :
stockage interdit de pneus;
- au niveau de l'ensemble du bâtiment :
 - absence de certaines souches de ramonage des cheminées utilisées délivrées par un ramoneur agréé par la Ville de Verviers;
 - absence de preuves d'entretien des foyers utilisés;
 - absence de preuves d'entretien des chauffe-eau au gaz utilisés;
 - absence de portes donnant sur la cage d'escaliers (sous-sol et appartements) présentant une résistance au feu d'au moins une demi-heure; sachant que celle du sous-sol doit être sollicitée à la fermeture;
 - les portes Rf doivent être placées conformément aux prescriptions de l'agrément BENOR ou du P.V. d'essai au feu; sachant que :
 - la preuve du respect des conditions de placement doit être apportée par le placeur;
 - cette dernière disposition n'est pas d'application en cas de placement par un placeur certifié par l'ISIB (Institut de Sécurité Incendie Belge);

- les parois séparant le sous-sol du reste du bâtiment doivent présenter une résistance au feu d'au moins une heure;
- les parois séparant la cage d'escaliers des appartements et du sous-sol présentant une résistance au feu d'au moins une heure;
- absence de parois verticales et horizontales séparant les appartements entre eux présentant une résistance au feu d'au moins une heure;
- la traversée par des conduites de fluides ou d'électricité d'un élément de construction ne peut altérer le degré de résistance au feu exigé pour cet élément;
- absence d'un système d'alarme non équivoque capable, en toutes circonstances, d'inviter l'ensemble des occupants à quitter les lieux sera installé à chaque niveau; sachant que les boutons de commande d'alarme seront judicieusement placés à chaque niveau également;
- absence d'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, placée à la partie supérieure de la cage d'escaliers; sachant que cette baie (1) est normalement fermée, (2) aura une commande de son dispositif d'ouverture manuelle placée de façon bien visible près de l'entrée du bâtiment avec la mention «EXUTOIRE DE FUMÉES» (lequel exutoire doit porter un marquage CE avec les caractéristiques de la EN 12101-2: 2003 et être fourni avec une déclaration de conformité (S 21-208-3) signée par le fabricant);
- absence d'extincteurs normalisés à eau pulvérisée de 6 litres normalisé EN 3 placés dans la cage d'escalier (soit, au niveau du rez-de-chaussée et du deuxième étage) de manière visible et parfaitement accessible ; sachant que ces extincteurs doivent être repérés par un pictogramme réglementaire et contrôlé annuellement selon la norme NBN S21-050;
- absence d'escaliers avec stabilité au feu d'I H (les parties boisées devant être protégées par des éléments Rf);
- absence de blocs d'éclairage de sécurité normalisé sur chaque palier;
- absence de stabilité de la structure de la toiture au feu d'au moins une demi-heure;
- absence de détecteur de type optique placé à la partie supérieure de la cage d'escaliers;

- au niveau du logement du rez-de-chaussée gauche (n° 29) :

- chauffage d'appoint au pétrole, situé dans la salle de bains, défectueux;
- absence de ventilation donnant directement sur l'extérieur, non obturable; permanente et de minimum 50 cm²;

- au niveau du logement du 1^{er} étage gauche (n° 31) :

péremption du raccordement souple de l'installation gaz de la cuisinière;

- au niveau du logement du 3^{er} étage gauche (avec chambre arrière gauche du 4^e étage) (n° 31) :

- raccordement du chauffe-eau situé dans la cuisine trop long et non réglementaire;
- absence de ventilation donnant directement sur l'extérieur, non obturable, permanente et de minimum 50 cm² dans la pièce (cuisine) où est situé le chauffe-eau au gaz de type atmosphérique;
- péremption du tuyau de gaz souple de la cuisinière;

- au niveau du logement du 3^{er} étage droit n° 31 :

présence de bonbonnes de gaz vides;

M. le Bourgmestre, C. DESAMA :

1. décrète INHABITABLES tous les logements des immeubles sis à Verviers, rue de Stembert, 29/31/33 à 4800 Verviers, appartenant à Monsieur YASIN Mohammad, domicilié rue des Ecoles, 87 à 4830 LIMBOURG;

2. ordonne :

- aux occupants d'évacuer leur logement, dans un délai maximal de trois mois à dater de la prise du présent arrêté;
- au propriétaire d'interdire, par toute voie de droit :
 - l'occupation du logement aux occupants actuels, au-delà de trois mois à dater de la prise du présent arrêté;
 - toute relocation ou réoccupation des logements au départ des occupants actuels;

3. décide que

3.1. le présent arrêté :

- sera transmis à l'Agence Immobilière Sociale, rue du Collège, 62 et au Dispositif d'urgence sociale (CPAS), rue du Collège, 49, organismes vers lesquels les locataires concernés peuvent s'adresser en vue de retrouver un logement ou un hébergement;
- restera d'application sur le plan de l'inhabitabilité, aussi longtemps que les dispositions tendant à remédier aux manquements à la salubrité/sécurité/santé tels que constatés n'auront pas été prises ; à cet égard, une demande de levée de l'arrêté devra être sollicitée (auprès du Service du Logement) et obtenue avant toute nouvelle occupation;
- sera
 - notifié aux propriétaire et occupants par recommandé;
 - transmis pour information et surveillance :
 - au Service public de Wallonie (Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement);
 - à Monsieur le Commissaire Principal de la Maison de Police concernée;

3.2. la Police sera chargée d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté;

4. précise que tout titulaire de droits réels sur le(les) logement(s), le bailleur ou l'occupant peuvent adresser un recours contre le présent arrêté auprès

4.1. du Gouvernement Wallon pour ce qui concerne les manquements à la salubrité/sécurité/santé relevant du champ d'application du Code Wallon du Logement ; sachant que :

- ledit recours est introduit par envoi recommandé dans les 15 jours prenant cours le jour où le demandeur a pris connaissance du présent arrêté, au Service public de Wallonie (DGATLP/Département du Logement — rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 JAMBES);
- il est, sauf urgence impérieuse, suspensif;
- le Gouvernement Wallon statue dans les 45 jours prenant cours le jour de réception dudit recours ; à défaut d'annulation dans ce délai, le recours étant réputé non fondé;

4.2. du Conseil d'Etat, pour ce qui concerne les manquements à la salubrité/sécurité/santé relevant du champ d'application du seul article 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale, dans les soixante jours de la prise de connaissance du présent arrêté."

Cette décision a été notifiée au requérant par un courrier recommandé daté du 18 mars 2011. Il s'agit de l'acte attaqué qui a également été notifié aux locataires des logements concernés et communiqué à la Région wallonne.

III. 10. Le 5 avril 2011, le requérant, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a introduit un recours contre cette décision auprès de la Région wallonne. Le 18 mai 2011, la Région wallonne a adressé au conseil du requérant la décision suivante :

" Maître,

Suite au recours introduit en date du 05 avril 2011 au nom et pour le compte de Monsieur Yasin Mohamed, j'ai fait procéder à un examen approfondi de votre requête.

Toutefois, sur la base des informations dont disposent mes services, je ne peux malheureusement que vous confirmer, pour la partie pour laquelle le Code wallon du Logement me donne compétence, l'arrêté pris par Monsieur le Bourgmestre de la Ville de Verviers en date du 18 mars 2011. En effet, il me faut constater que l'arrêté d'inhabitabilité frappant l'immeuble sis Rue de Stembert, 29/31/33 à Verviers, au regard des impositions relevant du champ d'application du Code précité, est conforme aux normes édictées par la réglementation en matière de respect des critères de salubrité des logements.

Précisément, je me dois de vous rappeler qu'aux termes de l'article 1^{er}, 15° du Code wallon du Logement, est considéré comme inhabitable le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité déterminés dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants.

Or, à la lecture de l'arrêté dont question, force est de constater que l'immeuble dont objet est affecté de manquements qui sont indéniablement de nature à mettre en péril la sécurité et la santé des occupants.

Considérant ces éléments, j'ai le regret de vous informer que je ne peux donner une suite favorable à votre recours.

Toutefois, si effectivement, comme vous le signalez, votre client a effectué les travaux nécessaires pour rendre le logement salubre, je l'invite à en informer le service du Logement de la Ville de Verviers afin qu'une visite de contrôle puisse être programmée au plus vite. Votre client devrait également d'ores et déjà solliciter une attestation de conformité de l'installation de gaz auprès d'un organisme agréé (attestation du même type que celle délivrée par CIB pour l'installation électrique), l'attestation établie par l'entreprise qui a effectué l'entretien de l'installation n'étant pas valable.

Pour le surplus, l'arrêté étant également fondé sur l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, je me dois de vous informer qu'à cet égard, la seule voie de recours possible est le Conseil d'Etat. Ce recours doit être transmis par recommandé dans les 60 jours de la notification de la décision incriminée.

Copie de la présente est envoyée au service Logement de la Ville de Verviers."

IV. RECEVABILITE

IV. 1. L'exposé des notes d'observations

Les parties adverses soulèvent une première exception d'irrecevabilité en observant que le recours introduit par le requérant auprès du gouvernement wallon a été rejeté par décision datée du 18 mai 2011, "soit le lendemain du jour où le recours

en annulation et en suspension a été envoyé" au Conseil d'Etat. Elles estiment que l'objet réel du recours est bien l'acte attaqué dans sa globalité, soit indépendamment de la dualité des polices administratives sur lequel il est fondé et en déduisent que le recours a été introduit prématurément en ce qui concerne la partie de l'acte attaqué relatif à la police spéciale du logement.

Les parties adverses soulèvent une deuxième exception d'irrecevabilité en ce que l'intitulé du recours, outre qu'il n'est pas conforme à l'article 8 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, décrit erronément l'acte qui fait l'objet de la demande de suspension et d'annulation.

IV. 2. La décision du Conseil d'Etat

En ce qui concerne la deuxième exception d'irrecevabilité soulevée par les parties adverses, si le titre de la requête unique indique qu'elle porte sur un "permis d'urbanisme", cette maladresse de rédaction n'a nullement empêché les parties adverses de comprendre que le recours n'était pas dirigé contre un permis d'urbanisme et de pleinement exercer leurs droits de la défense. Par ailleurs, l'intitulé du recours comprend bien les mots "recours en annulation et demande de suspension" de telle sorte que le prescrit de l'article 8, alinéa 1^{er}, 1^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat est bien respecté.

En ce qui concerne la première exception d'irrecevabilité, il n'est pas nécessaire, à ce stade de la procédure, de l'examiner pour décider en l'espèce. En effet, ainsi qu'il apparaît ci-après, une des conditions requises pour ordonner la suspension n'est pas remplie.

V. LE RISQUE DE PREJUDICE GRAVE ET DIFFICILEMENT REPARABLE

V. 1. L'exposé de la requête

La requête invoque le risque de préjudice suivant :

" Attendu que l'immeuble est actuellement loué;

Que le conseil du requérant a dû envoyer un courrier aux locataires afin de les rassurer;

Que malgré cela, plusieurs locataires sont déjà partis, de sorte que le requérant souffre d'un chômage locatif dû à cet acte mal motivé et au fait que la Ville de Verviers se soit dispensée de toute visite des lieux afin de constater la réalité des travaux accomplis par le requérant".

V. 2. La décision du Conseil d'Etat

Aux termes de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Le requérant invoque, au titre du risque de préjudice grave et difficilement réparable, le chômage locatif qu'il subit et se prévaut, dès lors, d'un préjudice financier.

Un tel préjudice est, par définition, réparable sauf si l'administré établit que sa situation financière personnelle ne lui permettrait pas de faire face à ses obligations de telle sorte que son mode de vie serait gravement mis en péril ou qu'il se trouverait frappé d'exclusion sociale.

Or, le requérant ne fournit aucun élément de nature à établir sa situation financière et le fait que l'absence de loyer pour les logements concernés serait de nature à l'empêcher de faire face à ses obligations.

La condition d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable exigée par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées précitées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait, dès lors, défaut.

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M ^{me}	Odile DAURMONT,	Président de chambre,
M.	Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.