

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.097 du 27 octobre 2011

G./A.200.985/VI-19.168

En cause : **la société anonyme IMMO ANGLE,**

ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden, n° 21,
4000 Liège,

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

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête unique introduite le 6 juillet 2011, la société anonyme IMMO ANGLE demande l'annulation et la suspension de l'exécution "de l'arrêté du Bourgmestre de la Ville de Verviers du 3 mai 2011 décrétant inhabitables tous les logements du bâtiment sis à Verviers, rue Xhavée, 88".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

La partie adverse a fait parvenir une note d'observations et le dossier administratif.

M. l'Auditeur au Conseil d'Etat, Marc OSWALD, 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 26 septembre 2011 fixe l'affaire à l'audience du 19 octobre 2011 à 11 heures.

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

M. le Conseiller d'Etat, Président f.f., Yves HOUYET, a exposé son rapport.

Me Adrien CARLOZZI, loco Mes Etienne GREGOIRE et Antoine GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Muriel GOFFIN, avocat, comparaissant pour les parties adverses, ont présenté leurs observations.

M. l'Auditeur, Marc OSWALD, a été entendu en 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

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

Les 3 et 4 août 2010, les parties adverses procèdent à une enquête de salubrité et de vérification de l'état des dix logements que compte l'immeuble situé rue Xhavée, n° 88, à Verviers qui appartient à la requérante.

Le 20 septembre 2010, les parties adverses informent la requérante que l'état des logements doit être amélioré et lui enjoignent de réaliser les travaux nécessaires dans un délai de six mois.

Le 22 mars 2011, les parties adverses convoquent la requérante pour être entendue le 11 avril 2011. Les locataires de l'immeuble sont également invités à être présents lors de l'audition.

Lors de celle-ci, la requérante reconnaît ne pas avoir effectué l'entièreté des travaux requis.

Le 3 mai 2011, les parties adverses adoptent l'acte attaqué.

IV. RECEVABILITE DU RECOURS

A l'audience, le conseil des parties adverses a déclaré renoncer à l'exception d'irrecevabilité qu'elles avaient soulevée.

V. RISQUE DE PREJUDICE GRAVE DIFFICILEMENT REPARABLE

V. 1. Arguments des parties

La requérante expose que :

- " En vertu de l'article 17 § 2, alinéa 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux justifient l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué et si son exécution risque de causer un préjudice grave et difficilement réparable.

Un arrêté d'inhabitabilité frappant un immeuble loué constitue certainement une décision administrative causant grief au propriétaire de l'immeuble concerné. Cet acte administratif a néanmoins des répercussions sur les contrats de bail conclus entre le propriétaire et les locataires.

Une jurisprudence majoritaire considère qu'un arrêté d'inhabitabilité frappant un immeuble loué entraîne la perte juridique temporaire de la chose et par voie de conséquence, la suspension des obligations contractuelles découlant du bail jusqu'à ce qu'une nouvelle décision administrative déclare l'immeuble à nouveau habitable.

Par ailleurs, la requérante subit et est susceptible de subir les départs inopinés de locataires.

L'impact n'est pas uniquement financier. En effet, la requérante doit faire face de manière ininterrompue au paiement des mensualités du prêt hypothécaire alors que les loyers sont affectés en principe au paiement du prêt [...].

Cela peut se conjuguer avec un départ inopiné des locataires et donc une absence de présence dans l'immeuble litigieux.

Ces événements peuvent conduire soit à un délabrement du bien soit à une obligation de vente dans le chef des propriétaires.

Dans les deux cas, cela a pour conséquence la perte de l'immeuble.

Il y a lieu de constater l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable en cas d'exécution de l'acte attaqué".

Les parties adverses répondent que :

- " [...]
3. Absence de démonstration concrète d'un préjudice grave et difficilement réparable

a) Préjudice financier

La société requérante reste en défaut de préciser la réalité de sa situation comptable actuelle, en sorte que le risque de préjudice financier allégué n'est pas suffisamment établi dans son chef.

En outre, sauf erreur de la partie adverse, la requérante ne produit pas la pièce supposée démontrer son prétendu préjudice financier, relative aux liens entre son prêt hypothécaire et les loyers perçus.

b) Risque de perte de l'immeuble

La société requérante, se bornant à évoquer que la perte de certains fruits futurs de son immeuble et le départ des locataires pourraient, de manière purement hypothétique, conduire au «délabrement» ou à la «vente» de ce dernier, ne démontre aucunement en quoi sa crainte relative à la perte dudit immeuble est fondée.

4. A titre subsidiaire: absence de préjudice grave et difficilement réparable en lien avec l'acte attaqué

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, les parties adverses démontrent ci-dessous l'absence, en tout état de cause, du double préjudice invoqué dans le chef de la requérante.

a) Préjudice financier

L'existence des quatre biens immobiliers dont la requérante est - de son aveu même - propriétaire laisse présumer que sa situation financière n'est pas susceptible d'être irrémédiablement compromise par l'acte attaqué.

Il ne peut donc être sérieusement allégué que la perte de loyers consécutive à l'exécution de l'acte attaqué risquerait d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes pouvant aller jusqu'à la faillite ou la disparition de la société requérante.

b) Risque de perte de l'immeuble

Mutatis mutandis, le raisonnement qui précède peut être transposé au risque de préjudice qui serait, dans le chef de la société requérante, consécutif à la «vente» ou à l'état de «délabrement» de celui-ci: dès lors qu'il n'apparaît pas que la perte de l'immeuble entraînerait, dans son chef, le déclin de sa situation comptable, le caractère de gravité, dans le chef de la requérante, du préjudice invoqué par elle, fait défaut.

c) Absence de lien causal entre l'exécution de l'acte attaqué et le préjudice allégué

Il n'est pas établi que le risque de préjudice allégué par la requérante soit, dans son chef, la conséquence directe de l'acte attaqué.

En effet, la requérante ne démontre pas que la rupture des baux concernés, qui lui causerait un prétendu préjudice financier, voire l'hypothétique perte de l'immeuble, serait en relation directe avec l'acte attaqué plutôt qu'avec le refus, de la part des locataires eux-mêmes, d'habiter un immeuble qui ne garantirait pas leur sécurité.

Le double préjudice qu'invoque la requérante est donc indirect et ne peut justifier la suspension de l'acte attaqué."

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

En vertu 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.

Un préjudice de nature essentiellement pécuniaire n'est pas, en soi, difficilement réparable car il peut être entièrement compensé par des dommages et intérêts. Il peut en aller autrement lorsque l'exécution de l'acte attaqué, si elle n'est pas suspendue, risque d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles.

Ainsi, un préjudice de nature pécuniaire peut être considéré comme grave et difficilement réparable lorsque la décision risque d'entraîner la faillite ou la disparition de la société requérante ou encore de compromettre irrémédiablement son exploitation.

La requérante ne produit cependant aucun élément démontrant que l'exécution de la décision entreprise l'exposerait à un tel risque.

Quant au risque de délabrement du bien, il ne découle pas de l'exécution de l'acte attaqué. Au contraire, la décision contestée a précisément pour objectif de contraindre la requérante à rénover l'immeuble.

Il résulte de ce qui précède que l'une des conditions prescrites par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat précitées, n'est pas remplie.

PAR CES MOTIFS, 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
vingt-sept octobre deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Vincent DURIEUX.

Yves HOUYET.