CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.500 du 25 mai 2012

G./A.203.654/VI-19.489

En cause : **1. LEJEUNE** Stéphan,
2. la société privée à responsabilité limitée CHAPUIS,
3. SAROLEA Richard,

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 14 février 2012, Stéphan LEJEUNE, la société privée à responsabilité limitée CHAPUIS et Richard SAROLEA demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Bourgmestre de la Ville de Verviers du 14 décembre 2011 déclarant inhabitables tous les logements de l'immeuble situé à Verviers, rue Pierre David, 16".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les parties adverses ont fait parvenir une note d'observations et le dossier administratif.

M. le Premier auditeur au Conseil d'Etat, Benoît CUVELIER, 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 23 avril 2012 fixe l'affaire à l'audience du 16 mai 2012 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 Antoine GREGOIRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes et Me Muriel GOFFIN, avocat, comparaissant pour les parties adverses, ont présenté leurs observations.

M. le Premier auditeur, Benoît CUVELIER, 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 :

Le premier requérant, Stéphan LEJEUNE, et le deuxième requérant, la société CHAPUIS, sont propriétaires indivis d'un immeuble sis à Verviers, rue Pierre David, n° 16, lequel est divisé en plusieurs logements donnés en location. Le troisième requérant, Richard SAROLEA, est locataire d'un de ces logements.

Le 29 juillet 2010, le service du logement de la seconde partie adverse informe les requérants qu'une enquête de vérification de l'état général du bâtiment concerné et, notamment, de son absence de menace pour la sécurité publique, aura lieu le 19 août 2010.

La visite des lieux intervient le 19 août 2010.

Le 23 septembre 2010, les conclusions du rapport, établi à la suite de cette visite, sont notifiées aux requérants. Les parties adverses invitent les premier et

deuxième requérants à remédier aux manquements constatés dans un délai de six mois.

Le 17 mars 2011, la deuxième requérante informe le service du logement de la seconde partie adverse qu'il a été remédié à certains des manquements constatés lors de la visite du 19 août 2010.

Le 31 mars 2011, un nouveau courrier est adressé aux premier et deuxième requérants, par lequel ceux-ci sont informés que l'échevin délégué se tiendra à leur disposition, le 16 mai 2011, pour qu'ils puissent être entendus. Par ce même courrier, ils sont avertis qu'en cas d'inertie de leur part, la première partie adverse sera amenée à adopter un arrêté déclarant l'immeuble en cause inhabitable. Les occupants de l'immeuble concerné, dont le troisième requérant, sont également conviés à cette audition.

Le 24 juin 2011, à la suite de l'audition précitée, le service communal du logement de la seconde partie adverse procède à une nouvelle visite des lieux et constate que les installations électriques présentent des anomalies.

Le 14 décembre 2011, l'échevin délégué adopte, au nom de la première partie adverse, un arrêté déclarant inhabitables tous les logements de l'immeuble concerné.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Le même jour, l'arrêté contesté est notifié aux requérants ainsi qu'à l'ensemble des occupants concernés.

IV. SUR LE RISQUE DE PREJUDICE GRAVE ET DIFFICILEMENT REPARABLE

IV. 1. Arguments des parties

Les deux premiers requérants exposent que l'acte attaqué leur cause grief car il impose l'évacuation des occupants de l'immeuble et interdit de donner le bien en location. Ils font valoir que le risque de préjudice est avéré étant donné que la décision entreprise impose un délai de trois mois pour l'évacuation de l'immeuble. Ils indiquent que l'acte attaqué a des répercussions sur les contrats de bail et soulignent qu'une jurisprudence majoritaire considère qu'un tel arrêté frappant un immeuble loué entraine 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.

Ils observent qu'ils subissent et sont susceptibles de subir les départs inopinés de locataires et déposent l'attestation d'un locataire concerné par l'acte attaqué dans laquelle il est affirmé que les services du logement de la seconde partie adverse conseillent aux locataires de suspendre le paiement des loyers et même de quitter les lieux. Selon les deux premiers requérants, le risque de départ des locataires, impliquant une absence de présence dans l'immeuble, constitue une atteinte à leur droit de propriété.

Ils soutiennent que l'acte attaqué leur cause un préjudice financier car ils doivent faire face de manière ininterrompue au paiement des mensualités du prêt hypothécaire alors que les loyers sont affectés en principe au paiement du prêt et qu'il y a un risque de préjudice irréversible si les mensualités ne peuvent être honorées.

Le troisième requérant, locataire d'un des logements situés dans l'immeuble en cause, expose qu'il risque d'être privé de son logement et que ce risque comporte, dans son chef, une atteinte à un droit fondamental qu'est le droit au logement, garanti par l'article 23 de la Constitution. Il précise que, dans un arrêt n° 139.837 du 26 janvier 2005, le Conseil d'Etat a, dans des circonstances analogues au cas d'espèce, admis l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable dans le chef du locataire.

Les parties adverses répondent que les deux premiers requérants ne donnent aucune indication chiffrée relative à leur situation financière. Elles estiment que si la deuxième requérante produit bien une pièce relative à l'emprunt qu'elle a contracté en vue d'acquérir l'immeuble concerné par l'acte attaqué, elle reste néanmoins en défaut de préciser la réalité de sa situation comptable actuelle, en telle sorte que le risque de préjudice financier allégué n'est pas suffisamment établi.

Les parties adverses soutiennent que le troisième requérant n'établit pas l'éventuel traumatisme qu'il serait amené à souffrir du fait du déménagement consécutif à l'exécution de l'acte attaqué, ni l'impossibilité de se reloger dans laquelle il se trouverait. Elles en déduisent que son évacuation, dans un délai de trois mois à dater de l'adoption de l'acte attaqué, d'un logement mettant en péril sa sécurité, ne serait pas incompatible avec le respect de sa dignité humaine.

Pour les parties adverses, la seule invocation de l'arrêt n^{o} 139.837 du 26 janvier 2005, Leroy et Postiau, est sans pertinence pour établir l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, dans la mesure où il ressort des faits ayant

donné lieu à cet arrêt que les requérantes s'étaient en l'espèce vu notifier l'ordre de quitter leur logement dans un délai extrêmement bref, sans que l'autorité communale ne se soit souciée de leur possibilité de relocation et alors qu'elles disposaient de ressources à ce point modestes qu'elles n'auraient pu faire face aux frais d'un déménagement et de leur installation dans un nouveau logement.

Les parties adverses ajoutent qu'en l'espèce, le troisième requérant, qui dispose d'un emploi, reste en défaut de signaler d'éventuels éléments, tels que l'état d'indigence dans lequel il se trouverait, qui permettraient d'établir les difficultés liées à un déménagement. Elles indiquent encore que le troisième requérant n'a pas sollicité l'aide des travailleurs sociaux alors qu'elle lui était proposée.

Elles estiment enfin qu'il n'est pas avéré que le délai de trois mois dont il dispose pour évacuer l'immeuble, serait insuffisant pour trouver un nouveau logement.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Aux termes de l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 premier et le deuxième requérants se limitent à établir qu'ils ont contracté un prêt hypothécaire. Par contre, ils ne fournissent aucune information probante au sujet de leur capacité financière et de l'impact que pourrait avoir la perte de loyers sur leur situation financière. Ils ne démontrent donc pas que cette perte de loyers serait de nature à les exposer à un risque de préjudice grave difficilement réparable.

Le troisième requérant n'établit pas que le fait de déménager lui causerait un préjudice grave difficilement réparable, ni qu'il serait confronté à des difficultés particulières pour louer un nouveau logement.

A l'audience, le conseil du troisième requérant fait état d'un courrier joint en annexe à la requête dans lequel ce requérant évoque le fait qu'il vit dans le logement avec son fils ainsi que des problèmes de santé. Toutefois, dans l'exposé du risque de préjudice contenu dans sa requête, le troisième requérant ne s'est nullement prévalu de sa situation familiale, ni de ses difficultés de santé. De tels arguments, que

le troisième requérant aurait pu invoquer dans sa requête, sont tardifs et partant irrecevables.

Une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées précitées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre, le vingt-cinq mai deux mille douze par :

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

Le Greffier, Le Président f.f.,

Vincent DURIEUX. Yves HOUYET.