

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.728 du 5 mars 2013

G./A.205.195/VI-19.609

En cause : **GOISSE Michel,**

ayant élu domicile chez
Me Nathalie DELHAISE, avocat,
boulevard Tirou, n° 24/12,
6000 Charleroi,

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.

Partie intervenante :

LEROY Arnold, représenté par son administrateur
provisoire, Me Carine BEGHAIN, avocat,

ayant élu domicile chez
Me Carine BEGHAIN, avocat,
rue de Gaulle, n° 45,
6020 Dampremy.

**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 12 juin 2012, Michel GOISSE, demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision de retrait de permis de location prise par le Collège communal en date du 13 mars 2012 relativement à l'immeuble [...] sis section de Charleroi, place du Nord Michel Levie 35".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Arnold LEROY a, par une requête introduite le 20 juillet 2012, demandé à être reçu en qualité de partie intervenante à l'appui de la requête, dans la procédure en référé.

La partie adverse a fait parvenir une note 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 16 octobre 2012 fixe l'affaire à l'audience du 14 novembre 2012 à 11 heures.

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

Des lettres du 12 novembre 2012 ont remis l'affaire sine die.

Une ordonnance du 11 décembre 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 9 janvier 2013 à 11 heures.

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

Me Nathalie DELHAISE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Rym HADABI, loco Me Carine BEGHAIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur, Nathalie VAN LAER, a été entendue 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

III. 1. Le requérant est propriétaire de l'immeuble situé au numéro 35 de la Place du Nord Michel Levie à 6000 Charleroi.

III. 2. Il a obtenu, le 18 novembre 1997, un permis de bâtir autorisant la transformation de cet immeuble qui abritait un café-brasserie en kots d'étudiants (deux au rez-de-chaussée, deux au premier étage, deux au deuxième étage et deux au troisième). Il n'est pas contesté que les travaux ont été effectués régulièrement et respectent le permis délivré.

III. 3. La ville de Charleroi a, le 13 octobre 1998, délivré un premier permis de location pour cet immeuble.

Dans le cadre de la demande de renouvellement du permis de location introduite par le requérant, le bien a fait l'objet d'une attestation de conformité en date du 28 septembre 2009. Une dérogation a, en outre, été octroyée, le 3 novembre 2009, par le service public de wallonie en ce qui concerne l'insuffisance de superficie habitable de l'unité n° 7.

III. 4. Le 1^{er} décembre 2009, le collège communal de Charleroi, constatant que les conditions sont réunies pour délivrer un permis de location pour ce logement collectif, a délivré un permis de location valable cinq ans pour un logement collectif de huit unités unipersonnelles.

III. 5. Par un courrier du 29 décembre 2011, la ville de Charleroi a indiqué au requérant qu'après vérification auprès du service de l'urbanisme, le permis de bâtir octroyé concernait la transformation en huit kots d'étudiants alors que le permis de location a été délivré pour huit unités de logement collectif. Conformément à l'article 13, § 2, du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement et de l'habitat durable, alors Code wallon du Logement, ce courrier met le requérant en demeure de transmettre la preuve que l'immeuble est en règle en matière d'urbanisme ou d'introduire une nouvelle demande de permis de location correspondant au permis de bâtir, à défaut de quoi le collège prendrait la décision de retirer le permis de location.

En réponse à ce courrier, le requérant a transmis une fiche de visite émanant du service technique de l'urbanisme daté du 3 janvier 2012 dont il ressort que "l'immeuble est en règle selon les critères urbanistiques [...] Permis octroyé le 18/11/97".

III. 6. Le 16 février 2012, la partie adverse a indiqué au requérant qu'elle considérait que ce document était insatisfaisant au motif que le permis d'urbanisme autorise la transformation en huit kots d'étudiants alors que le permis de location a été délivré pour huit unités de logement collectif et est donc non conforme au permis d'urbanisme. Elle souligne que la mise en demeure reste pleinement d'application.

III. 7. Le 13 mars 2012, la partie adverse a décidé de retirer le permis de location délivré le 1^{er} décembre 2009. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notamment motivé comme suit :

" Considérant que le permis de location du 01/12/2009 ne correspond pas au permis de bâtir du 18/11/1997;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de procéder au retrait du permis de location".

Cette décision a été notifiée par un courrier recommandé daté du 7 avril 2012, mais qui n'a été déposé à la poste que le 11 avril 2012.

IV. RECEVABILITE DE L'INTERVENTION

L'intervenant, locataire d'un logement visé par la mesure attaquée, a déposé l'ordonnance du juge de paix du premier canton de Charleroi du 17 novembre 2005 le déclarant hors d'état de gérer ses biens et désignant Me Carine BEGHAIN en qualité d'administrateur-provisoire.

Conformément à l'article 488bis, f), § 3, du Code civil l'administrateur provisoire peut valablement décider d'introduire la présente requête en intervention sans autorisation spéciale du juge de paix. Une telle autorisation spéciale n'est pas davantage imposée par l'ordonnance du 17 novembre 2005 lorsqu'il s'agit d'une intervention dans le cadre d'une procédure existante.

Il y a lieu d'accueillir cette demande, à l'appui de la requête, dans la procédure en référé.

V. RECEVABILITE DU RECOURS

V. 1. Arguments de la partie adverse

La partie adverse soulève la tardiveté de la requête, expliquant que la décision a été notifiée par pli recommandé sans accusé de réception du 4 avril 2012, que le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai, et que le premier jour du délai est donc le samedi 7 avril 2012. Elle en déduit que la requête unique, postée le 12 juin 2012, soit plus de soixante jours après la notification de l'acte, est tardive.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Si le courrier notifiant la décision attaquée est bien daté du 4 avril 2012, il ressort de l'enveloppe dont la copie est produite dans le dossier du requérant que le pli n'a été déposé à la poste que le 11 avril 2012 et qu'un avis a été déposé dans la boîte du requérant en date du 12 avril 2012. Le requérant précise, par ailleurs, avoir reçu le courrier le 13 avril 2012, soit le lendemain de cet avis de passage.

Le présent recours, introduit le 12 juin 2012, n'est, dès lors, pas tardif.

VI. RISQUE DE PREJUDICE GRAVE ET DIFFICILEMENT REPARABLE

VI. 1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant expose que l'acte attaqué le place en une situation telle que les contrats de bail signés avec ses différents locataires se trouvant sans cause légale, ils pourraient être résolus à ses torts et griefs si les locataires introduisaient une procédure à cet effet devant la justice de paix compétente. Il souligne qu'il a pris quelques dispositions vis-à-vis de certaines locations qui arrivaient à terme depuis que la décision querellée a été adoptée, mais que certaines locations sont encore en cours et qu'il conviendrait que le Conseil d'Etat suspende l'exécution de la décision de retrait du permis de location afin que la situation sur le plan des locations ne se trouve pas être périlleuse sur le plan légal vis-à-vis de ses locataires.

Il explique ensuite que les locataires poursuivent normalement leurs locations jusqu'à leur terme, mais que si la partie adverse entendait prendre quelques dispositions vis-à-vis de l'immeuble, une décision d'apposition de scellés pourrait être prise ce qui placerait tant le requérant que ses locataires dans une situation extrêmement préjudiciable et difficilement réparable. Il observe que s'il est vrai que, dans le cadre de cette requête, il s'agit de ne prendre en considération que son intérêt, il n'en reste pas moins que la situation des locataires serait tout aussi difficile.

B. Requête en intervention

L'intervenant à l'appui de la requête explique que lui supprimer ce logement reviendrait à le désocialiser. Il souligne qu'il ne pourrait trouver un autre logement que dans l'urgence et à des conditions financières qu'il ne pourrait assumer

creusant sa dette et ne lui permettant plus de bénéficier du minimum décent auquel il a accès maintenant par une saine gestion de son patrimoine et alors qu'il est sous le régime de l'administration provisoire. Il constate, en outre, qu'il lui faudrait constituer une garantie locative, ce qu'il ne peut faire avec ses maigres moyens financiers et qu'il n'a accès à aucune aide pour ce faire.

Il en conclut qu'il devra nécessairement signer un nouveau bail à des conditions moins avantageuse et que si in fine la décision attaquée est annulée, il sera tenu par un contrat et devra peut-être payer des indemnités à son bailleur s'il veut réintégrer son logement actuel, car, à défaut, le requérant aura probablement retrouvé très vite de nouveaux locataires, les étudiants ne manquant pas dans la région.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

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 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". L'article 8, alinéa 1^{er}, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, dispose que la requête unique doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable.

Pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal. Cette règle emporte plusieurs conséquences :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou

d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements.

Le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par un demandeur en suspension doit trouver sa cause première dans l'exécution de l'acte attaqué.

Le préjudice doit d'abord être examiné en tant qu'il est personnel au requérant, sa gravité ne peut pas être déduite automatiquement du préjudice que risquent de subir des tiers, lequel, sauf à méconnaître la condition selon laquelle le préjudice doit être personnel au requérant, ne peut être invoqué isolément, mais seulement à titre complémentaire de celui que subit personnellement le demandeur en suspension.

En l'espèce, il convient d'emblée de constater que le requérant n'invoque aucun préjudice financier.

Il invoque, tout d'abord, le risque d'une résolution à ses torts des contrats de bail en raison de l'absence d'un permis de location. Ainsi que le souligne, toutefois, très justement la partie adverse, le juge de paix saisi d'une telle demande de résolution disposerait du pouvoir de contrôler la légalité de la décision attaquée et, le cas échéant, d'en écarter l'application. Le risque d'une résolution des baux en cours aux torts du requérant ne constitue, dès lors, pas un risque de préjudice grave et difficilement réparable que seule une suspension de l'exécution de l'acte attaqué permettrait d'éviter. Par ailleurs, on ne peut que constater que le requérant n'explique jamais concrètement en quoi une résolution à ses torts de ces baux serait constitutive, dans son chef, d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

Le requérant invoque ensuite le fait que la partie adverse pourrait placer des scellés au motif que les locations en cours ne sont pas couvertes par un permis, ce qui le placerait, ainsi que ses locataires, dans une situation extrêmement préjudiciable et difficilement réparable. Force est, toutefois, de constater que le requérant ne décrit pas davantage en quoi consisterait – tant pour lui que pour ses locataires – cette "situation extrêmement préjudiciable et difficilement réparable". Plus particulièrement, le requérant n'explique pas quelles seraient les conséquences graves et difficilement réparables qu'il encourrait personnellement à la suite d'une telle pose de scellés. Il n'explique pas davantage la gravité du préjudice subi par ses locataires, ni en quoi celui-ci serait difficilement réparable. Une telle explication n'est apportée que par l'intervenant alors que ne peut être pris en compte, lors de l'examen du risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les éléments invoqués par la partie requérante. Quoiqu'il en soit, il convient de rappeler qu'un requérant ne peut invoquer

un risque de préjudice par répercussion que pour autant qu'il puisse lui-même faire valoir un risque de préjudice grave difficilement réparable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En tout état de cause, si l'article 13bis du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement et de l'habitat durable, alors Code wallon du Logement, prévoyait que "En l'absence ou en cas de retrait d'un permis de location, le bourgmestre, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai raisonnable, le Gouvernement, peut interdire l'accès ou l'occupation des logements concernés", cette disposition a été abrogée par l'article 1^{er} du décret du 30 avril 2009 portant des dispositions en matière de logement et d'énergie. Il ressort de l'examen des travaux parlementaires de ce décret que cette abrogation a été motivée par le fait que l'article 13bis "conduit à interdire l'accès ou l'occupation des logements ne disposant pas du permis de location : ce sont les locataires qui sont sanctionnés par la fermeture de ces logements alors que les propriétaires de ceux-ci ne le sont pas. Des amendes administratives sont dès lors prévues pour les bailleurs". Le législateur wallon a donc choisi, en cas d'absence ou de retrait du permis de location, de ne pas sanctionner les locataires en les privant de leur logement, mais de sanctionner le seul propriétaire par le biais d'une amende à l'encontre de laquelle celui-ci dispose d'un recours auprès d'une juridiction. Le risque de préjudice grave et difficilement réparable qui pourrait être subi par les locataires – à supposer même que l'invocation d'un tel préjudice par répercussion puisse être admise en l'espèce – n'est, dès lors, pas établi.

Dans ces conditions, le risque de préjudice grave et difficilement réparable ne peut être considéré comme établi.

Faute de satisfaire à l'une des conditions posées par l'article 17 § 2, des lois sur le Conseil d'Etat, précitées, la demande de suspension ne peut être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Arnold LEROY est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le
cinq mars deux mille treize par :

M ^{mes} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
Caroline HUGÉ,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Odile DAURMONT.