CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.072 du 26 juin 2013

G./A.207.925/VI-19.897

En cause : **1. VANVELTHEM** Philippe,
2. FERRARO Paola,

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 Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée, n° 72,
6001 Marcinelle.

LE PRESIDENT F.F. DE LA VIe CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT, SIEGEANT EN REFERE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête unique introduite le 8 février 2013, Philippe VANVELTHEM et Paola FERRARO demandent 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 novembre 2012 relativement à l'immeuble […] sis section de CHARLEROI, Rue du Fort 45".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

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

Mme 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 3 mai 2013 fixe l'affaire à l'audience du 28 mai 2013 à 10 heures 30.

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

M. le Conseiller d'Etat, Président f.f., David DE ROY, a exposé son rapport.

Me Nathalie DELHAISE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Pierre-Emmanuel PARIS, loco Me Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, 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

Les faits utiles à l'exposé de la demande peuvent être exposés comme suit :

III. 1. Les requérants sont propriétaires de l'immeuble situé au numéro 45 de la rue du Fort à 6000 Charleroi. Ils exposent qu'au cours des années 2002-2003, le collège communal leur a délivré des permis de location valables cinq ans pour les logements suivants :

- 26 février 2002 : un logement collectif au premier étage droit (côté rue et côté jardin);
- 4 juin 2002 : un studio situé au sous-sol avant;
- 10 septembre 2002 : un logement collectif de deux unités (rez arrière droit et premier étage côté jardin gauche) avec un séjour/cuisine en usage collectif;
- 26 novembre 2002 : un logement collectif (rez arrière et premier étage gauche côté rue) avec un séjour/cuisine au rez-de-chaussée en usage collectif;
- 30 septembre 2003 : un logement collectif avec cuisine collective au rez-de-chaussée (quatre chambres au rez et quatre chambres au premier étage).

III. 2. Le 28 octobre 2008, le collège communal de la ville de Charleroi leur a délivré un permis de location pour un studio situé au sous-sol avant pouvant être occupé par une personne. Le 27 avril 2010, un autre permis de location a été délivré

pour un logement collectif de quatre unités concernant le rez-de-chaussée droit côté jardin, le premier étage droit côté jardin et côté rue et le premier étage gauche côté jardin avec une cuisine collective au rez-de-chaussée.

III. 3. Par un courrier du 23 juin 2010, la ville de Charleroi a indiqué aux requérants que les logements situés dans leur immeuble devaient être régularisés "car ils ont été créés après le 30 septembre 2002, date à laquelle un permis d'urbanisme était requis".

III. 4. A la suite de ce courrier, les requérants ont introduit une demande de permis d'urbanisme pour la création de neuf logements. Cette demande a été refusée par la ville de Charleroi le 20 mars 2012. Les requérants ont introduit un recours auprès du gouvernement wallon sur lequel celui-ci n'a, à ce jour, pas encore statué.

III. 5. Par un courrier daté du 18 juin 2012, la ville de Charleroi a mis les requérants en demeure de transmettre dans les trois mois la preuve qu'une demande de régularisation en matière d'urbanisme a été introduite. Ce courrier les avertit qu'en cas de constat de carence passé ce délai, le collège communal prendra la décision de retirer le permis de location.

III. 6. Le 13 novembre 2012, la partie adverse a décidé de retirer les permis de location délivrés pour le logement individuel situé au sous-sol avant ainsi que pour le logement collectif de quatre unités. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié aux requérants par un courrier recommandé daté du 11 décembre 2012.

IV. RISQUE DE PREJUDICE GRAVE DIFFICILEMENT REPARABLE

IV. 1. Thèses des parties

Dans leur requête, les requérants exposent que l'acte attaqué les place en une situation telle que les contrats de bail signés avec leurs différents locataires, se trouvant sans cause légale, pourraient être résolus à leurs torts et griefs si les locataires introduisaient une procédure à cet effet devant la justice de Paix compétente. Ils soulignent qu'ils ont 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 la décision de retrait du permis de location afin que la situation ne se trouve pas être périlleuse sur le plan légal vis-à-vis de leurs locataires. Ils observent que s'il est vrai que, dans le cadre de cette requête, il s'agit de ne prendre en considération que leur intérêt, il n'en reste pas moins que la situation des locataires serait tout aussi difficile.

Les requérants invoquent ensuite un préjudice financier en soulignant qu'ils doivent assumer, pour cet immeuble, des charges de 23.278,89 euros par an. Ils exposent qu'ils ont besoin des locations pour pouvoir assumer financièrement ces charges et que si ces locations devaient être annulées, ils se retrouveraient dans une situation gravissime sur le plan financier ne pouvant assumer le remboursement de l'entièreté de ces sommes. Ils rappellent qu'ils ont pris la peine de solliciter, lorsqu'ils ont acheté cet immeuble et lors de la création des logements au fur et à mesure que ceux-ci étaient créés, des permis de location et qu'on ne peut donc leur faire reproche d'avoir fait preuve de légèreté et de s'être mis volontairement dans une situation périlleuse dont ils devraient répondre actuellement par les conséquences que crée le retrait du permis de location. Compte tenu du laps de temps que nécessitera la présente procédure, les requérants estiment qu'ils pourraient ne pas pouvoir disposer des moyens nécessaires pour assumer les charges vantées et pourraient donc avant le terme de celle-ci, être contraints à la revente de l'immeuble.

Dans sa note d'observations, la partie adverse indique qu'elle n'a pas reçu communication du dossier de pièces des requérants malgré une demande par fax le 25 février 2013.

Elle observe ensuite que les requérants ne démontrent nullement quelle est la situation actuelle au niveau de l'occupation des cinq logements concernés par le retrait litigieux, mais qu'ils reconnaissent eux-mêmes que "certaines locations sont encore en cours" et qu'il y a donc encore des locataires qui paient leur loyer correspondant à ces cinq logements. Si les requérants prétendent avoir pris quelques dispositions pour certaines locations, la partie adverse remarque qu'on ne sait cependant pas quelles dispositions ni pour quels logements parmi les cinq concernés par le retrait litigieux.

Elle relève également que les charges relatives à cet immeuble seraient avérées à hauteur de 23.278,89 euros, ce qui paraît absolument énorme. Elle constate, toutefois, que les requérants ne démontrent nullement leurs revenus, de sorte qu'il est impossible de savoir si l'absence de loyer, qui n'est toujours pas démontré, pourrait provoquer des difficultés financières dans leur chef. Elle expose, à cet égard, savoir que les requérants sont propriétaires à tout le moins d'un autre immeuble de logements multiples sis à la rue du Grand Central et supposent que les requérants travaillent et qu'ils disposent donc des revenus dont on ignore tout, de sorte qu'une comparaison avec les charges vantées est impossible.

Elle note, par ailleurs, que les requérants qui se décrivent comme des gens particulièrement soucieux de la légalité, n'ont pas sollicité le renouvellement du permis de location des logements 2, 3, 4 et 8 alors que le permis de location de ceux-ci

est arrivé à expiration le 30 septembre 2008 et que les requérants ne précisent pas dans la description de leur prétendu dommage qu'ils ne disposeraient pas de revenus locatifs concernant ces quatre logements. Elle juge, à cet égard, que si tel était le cas, ils en seraient les seuls responsables n'ayant pas introduit de demande de renouvellement en temps utile et demande comment ils pourraient dès lors justifier que c'est l'acte litigieux qui leur créerait un préjudice financier plutôt que leur propre faute due à l'absence de demande de renouvellement d'un permis de location couvrant les logements 2, 3, 4 et 8.

Elle constate d'ailleurs que les requérants ne sont pas dupes puisqu'ils utilisent eux-mêmes le conditionnel dans la formulation de leur prétendu dommage de telle sorte que tout cela est bien hypothétique.

Elle rappelle que le Conseil d'Etat a, à de nombreuses reprises, répété qu'un préjudice financier ne pouvait en aucun cas constituer un préjudice grave difficilement réparable et considère qu'en l'espèce, si tant est que le préjudice vanté par les requérants devait être démontré, quod non, il ne serait qu'un préjudice financier et donc réparable.

Elle souligne qu'il ne faut pas perdre de vue non plus qu'elle pourrait revenir sur le retrait litigieux si les requérants obtenaient gain de cause dans le cadre de leur recours contre le refus de permis d'urbanisme auprès du gouvernement wallon, mais note que, selon l'aveu même des requérants, la décision du ministre aurait dû intervenir au plus tard le 23 juillet 2012 de telle sorte que le délai est actuellement dépassé depuis plus de six mois et ce sans que les requérants n'aient toujours pas adressé une mise en demeure au ministre pour tenter de le forcer à statuer, sans doute dans la crainte de la sanction de l'absence de décision du ministre dans ce nouveau délai qui entraînerait la confirmation de la décision de refus de la partie adverse. Elle considère, toutefois, que l'absence de ce courrier recommandé dans le chef des requérants démontre qu'ils ne prennent pas à bras le corps le problème pour tenter de le résoudre définitivement et ainsi récupérer un permis de location couvrant les logements qui seraient alors couvert par une autorisation urbanistique.

Elle rappelle que ce sont eux-mêmes qui ont décidé d'introduire une demande de régularisation urbanistique et que s'ils n'étaient pas d'accord avec les griefs du service urbanisme de la partie adverse, ils disposaient de moyens juridiques pour faire valoir leurs droits. Elle estime qu'ayant décidé à cette occasion de suivre une voie, ils doivent aller au bout de leur raisonnement le plus rapidement possible pour tenter de limiter leur prétendu dommage, ce qu'ils s'abstiennent de faire.

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".

L'article 8, alinéa 1er, 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, en plus des mentions prévues pour la requête en annulation, un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable.

Pour satisfaire aux dispositions précitées, tout requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer "in concreto" que l'exécution immédiate 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 comporte plusieurs corollaires :
- 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 demande de suspension 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 demande de suspension, 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.

En l'espèce, les requérants invoquent, avant tout, le risque d'une résolution, à leurs torts, des contrats de bail en raison de l'absence d'un permis de location. Toutefois, 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 des requérants 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 les requérants n’expliquent jamais concrètement en quoi une résolution, à leurs torts, de ces baux serait constitutive, dans leur chef, d’un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

Les requérants invoquent ensuite un préjudice financier lié à une incapacité de continuer à payer les charges de l’immeuble en cas de perte des revenus locatifs.

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.

Il s'impose de constater que les éléments fournis par les requérants à l’appui de ce préjudice ne permettent pas d’établir ni la réalité, ni la gravité, ni le caractère difficilement réparable de celui-ci.

Ainsi, les requérants ne fournissent-ils aucun élément de nature à établir leur réelle situation financière et le fait que l’absence de loyer pour les logements concernés serait de nature à les empêcher de faire face à leurs obligations. S'ils déposent des pièces relatives à leurs rémunérations, ces éléments ne permettent pas de connaître la situation exacte de leurs revenus et charges mensuels et donc leur situation financière.

Les requérants ne déposent, dès lors, pas les pièces indispensables pour déterminer leur situation financière globale et cerner ainsi l’impact exact de la perte de loyer, ni, par voie de conséquence, pour établir un risque d’impossibilité de faire face à leurs obligations – dont le crédit contracté – ou un risque d’exclusion sociale.

Dans ces circonstances, le risque de préjudice grave difficilement réparable ne peut être tenu pour établi en l'espèce.

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

Dès lors que la demande de suspension doit être rejetée pour le motif qui vient d’être exposé, il n’est pas nécessaire de statuer en outre sur d’autres causes éventuelles de rejet, ni sur le sérieux des moyens.

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-six juin deux mille treize par :

M.	David DE ROY,	Conseiller d'Etat, Président f.f.,
Mme	Caroline HUGÉ,	Greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

Caroline HUGÉ. David DE ROY.