

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.028 du 9 octobre 2013

G./A.205.511/VI-19.628

En cause : **la société anonyme GEMA,**

 ayant élu domicile chez
 Me Alain GUERITTE, avocat,
 place du Parc, n° 7,
 7000 Mons,

 contre :

 la ville de Charleroi,

 ayant élu domicile chez
 Me Olivier JADIN, avocat,
 rue Jules Destrée, n° 72,
 6001 Marcinelle.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 5 juillet 2012, la société anonyme GEMA demande l'annulation du "retrait [...] de permis de location délivré à la partie requérante par la Ville de Charleroi sous le numéro 1814 pour l'immeuble sis à 6042 Lodelinsart, rue Jean Lipsin , 34 sur décision du Collège communal du 15/5/2012".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat, Nathalie VAN LAER, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 22 août 2013, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 25 septembre 2013.

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

Me Alain GUERITTE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Marie BAZIER, 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

La requérante est propriétaire d'un immeuble situé rue Jean Lispin, 34 à 6042 Lodelinsart. Le 5 juin 2007, elle a obtenu, pour cet immeuble, un permis de location valable cinq ans pour un logement collectif de neuf ménages.

Par un courrier du 23 mars 2011, la ville de Charleroi a informé la requérante que ces logements devaient être régularisés, car ils avaient été créés après le 1^{er} octobre 2002, date à partir de laquelle un permis d'urbanisme était requis. Ce courrier l'invitait, dès lors, à déposer dans les trois mois une demande de régularisation.

Le 8 novembre 2011, la ville de Charleroi a informé la requérante qu'à défaut de régularisation dans les trois mois et en cas de carence passé cette date, le collège communal prendra la décision de retirer le permis de location.

Le 15 mai 2012, le collège communal de Charleroi a décidé de retirer le permis de location délivré le 5 juin 2007 en raison de l'absence de régularisation de la situation urbanistique. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié par un courrier daté du 31 mai 2012.

Le 11 septembre 2012, la requérante a introduit une demande de permis de location.

IV. RECEVABILITE QUANT A L'INTERET DE LA REQUERANTE

IV. 1. Thèses des parties

La requérante expose avoir un intérêt à agir manifestement en rapport avec son objet social et souligne qu'elle risque de se voir opposer un précédent négatif si l'acte attaqué n'est pas annulé. Elle explique, par ailleurs, qu'il y a une différence entre une nouvelle demande dont l'examen peut être affecté par le retrait pour manquement et un renouvellement pur et simple et qu'elle a donc un intérêt tant conservatoire que né et concret à l'annulation du retrait du permis de location pour un motif inexact. Elle soutient également que le retrait peut servir de fondement à d'autres décisions négatives en rapport avec la disparition de l'autorisation utile à la location et note qu'une enquête de police a d'ailleurs été menée concomitamment.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soutient que la requérante manque totalement d'intérêt à obtenir l'annulation de la décision attaquée, car le permis de location retiré datait du 5 juin 2007 de sorte qu'il arrivait à échéance le 5 juin 2012. Elle explique que même si la requérante devait obtenir l'annulation de l'acte attaqué, il n'en resterait pas moins que les 9 unités du logement litigieux ne seraient plus couvertes par un permis de location de telle sorte qu'elle n'a pas intérêt au recours. Elle note que ce défaut d'intérêt était déjà existant au moment de l'introduction du recours en annulation qui date du 5 juillet 2012 soit un mois après l'échéance du permis de location et que la requérante n'a rien fait pour obtenir le renouvellement de ce permis de location : elle n'a introduit aucune demande avant l'expiration du 5 juin 2012 et le courrier de son conseil du 5 juillet 2012 ne répond par ailleurs nullement aux conditions légales, comme l'a d'ailleurs spécifié la ville de Charleroi dans sa réponse du 20 juillet 2012. Elle estime que c'est en vain que la requérante tente de reporter sur elle la responsabilité de ce défaut de demande de renouvellement, car elle ne voit pas en quoi ses courriers interdisaient l'introduction d'une demande de renouvellement, pas plus que l'envoi de ces courriers n'est le signe d'un contexte de tensions entre les parties qui aurait empêché l'introduction d'une telle demande de renouvellement. Elle relève que la prétendue "brutalité" de la décision de retrait ne peut pas davantage justifier cette absence de demande de renouvellement puisque la notification de ce retrait n'est intervenue que quatre jours avant l'échéance du permis de location, alors que la demande de renouvellement aurait dû nécessairement être antérieure. Elle juge que c'est également à tort que la requérante lui fait grief de ne pas lui avoir délivré un permis provisoire de location, car, d'une part, cette demande n'a été formulée que par le conseil de la partie requérante le 5 juillet 2012 soit après le retrait et au-delà de l'échéance du permis de location et, d'autre part, l'article 12 du Code wallon du Logement ne permet la

délivrance d'un permis de location provisoire que pour autant que le bien soumis à permis de location fasse l'objet d'un bail à rénovation rencontrant les manquements mis en évidence dans le rapport d'enquête devant accompagner la déclaration de mise en location. Or, il n'existe, en l'espèce, pas de bail de rénovation, rendant donc impossible la délivrance d'un permis de location provisoire. Elle explique ensuite que si la requérante tente de justifier malgré tout son intérêt en rapport avec son objet social par le fait qu'elle risque "de se voir opposer à un précédent négatif si l'acte attaqué n'est pas annulé" car il y a "une différence entre une nouvelle demande dont l'examen peut être affecté par le retrait pour manquement - et un renouvellement pur et simple", cet argumentaire est particulièrement vain, car s'il est mis fin à la cause ayant entraîné le retrait du permis de location, la décision querellée n'a plus aucune influence sur une demande de renouvellement. Elle souligne, en outre, qu'elle doit motiver la décision qu'elle prendra sur la demande de permis de location introduite et que soit la requérante peut produire un permis d'urbanisme pour la création de 10 logements dans l'immeuble litigieux auquel cas rien ne s'opposerait à la délivrance du permis de location, soit elle ne peut produire un tel permis d'urbanisme, de sorte que la cause du retrait subsiste, empêchant la ville de Charleroi de délivrer quelque permis de location que ce soit. Elle en conclut que le retrait attaqué n'est donc nullement la marque d'une infamie perpétuelle dans le chef de la requérante mais seulement le constat d'une illégalité, l'article 10, alinéa 2, 4° du Code wallon du Logement n'étant pas respecté. Elle constate que la requérante ne conteste d'ailleurs pas cette illégalité puisqu'elle a introduit une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser sa situation. Elle en conclut que la requérante ne dispose pas de l'intérêt requis.

Dans son mémoire en réplique, la requérante reconnaît que l'acte attaqué est un retrait de permis de location en vigueur à la date du retrait du 15 mai 2012 mais dont la validité a expiré ensuite (échéance le 5 juin 2012), mais soutient qu'il convient de se situer à la date de l'acte attaqué, soit au 15 mai 2012, pour apprécier l'intérêt à agir vu le caractère de contentieux objectif du recours en annulation. Elle explique que plusieurs courriers montrent les demandes de réexamen et les échanges mail qui ont suivi cette décision brutale dans un contexte indépendant de ce que pouvait faire la requérante dont la demande de permis d'urbanisme était en cours et soutient que les motifs du retrait sont à cet égard notamment inexacts vu que le dossier urbanistique transmis à la partie adverse était complet au 15 mai 2012. Elle expose ensuite qu'il s'agit d'apprécier si le retrait avant expiration du permis de location a des conséquences actuelles ou non, car l'intérêt à demander l'annulation doit perdurer. Elle considère, à cet égard, que la nature de l'acte attaqué, soit un retrait d'un acte créateur de droits même pour une période limitée dans le temps, a une incidence manifeste sur l'appréciation globale (y compris donc actuelle) de son activité : au point de vue pénal, puisque son administratrice-déléguée a été entendue par la police

le 11 juin 2012 dans le cadre de l'enquête relative au permis d'urbanisme de l'immeuble en question et que les constatations faites peuvent être utilisées dans tout contexte pénal de telle sorte qu'elle risque aussi des poursuites en cas d'exploitation sans permis de location au vu de tout événement particulier : incendie, inondation, ...; au point de vue de la légalité administrative, puisqu'il y a un risque de manquement à l'article 10, alinéa 2, 4° du Code wallon du Logement vu la location sans permis en cours et qu'il peut y avoir aussi une menace de fermeture comme cela a existé dans le passé; au point de vue de l'appréciation d'une demande nouvelle ou d'un renouvellement, puisqu'elle est en situation fondamentalement différente si elle demande le renouvellement d'un acte existant, ce qui est plus facile vu le précédent ou si elle introduit une nouvelle demande faisant suite à un retrait pour cause d'illégalité. Elle soutient qu'elle risque in specie de se voir opposer un précédent négatif si l'acte attaqué n'est pas annulé et qu'il y a une différence énorme d'appréciation par l'administration entre une nouvelle demande dont l'examen peut être affecté par le retrait pour manquement et un renouvellement pur et simple. Elle en conclut qu'elle a donc un intérêt tant conservatoire que né et concret (actuel) à l'annulation du retrait du permis de location pour un motif inexact. Elle fait, par ailleurs, valoir que le retrait peut servir de fondement à d'autres décisions négatives actuelles de locataires en rapport avec la disparition de l'autorisation utile à la location, qu'une enquête de police a d'ailleurs été menée concomitamment et que l'information répressive n'est pas clôturée à sa connaissance. Elle souligne enfin qu'elle a dû introduire, suite au retrait, une nouvelle demande de permis de location le 11 septembre 2012 qui est toujours en cours d'examen et qu'elle est donc toujours en situation d'incertitude quant à l'appréciation de sa situation. Elle remarque que la partie adverse peut se voir rétorquer sur le même ton que sa décision de retrait du 15 mai 2012 d'un permis arrivant à échéance le 5 juin 2012 est à tout le moins curieuse, car de deux choses l'une : ou bien la partie adverse attendait passivement l'expiration du 5 juin 2012 ou bien elle accélérerait l'examen de la demande de permis d'urbanisme introduite. Elle estime qu'en ne faisant ni l'un, ni l'autre mais en retirant le permis de location au 15 mai 2012, la partie adverse veut manifestement la mettre en difficulté au niveau du maintien de ses droits à la location et à la poursuite de son objet social. Elle observe qu'elle a d'ailleurs été surprise et désorientée par ce retrait qui l'a conduite à ne pas savoir comment gérer la situation dans un contexte déjà difficile au vu des antécédents du dossier avant de refaire une nouvelle demande de permis le 11 septembre 2012 tout en introduisant le présent recours et note qu'elle a d'ailleurs fait une demande de permis provisoire pour tenter, certes maladroitement de se couvrir avant de réintroduire un dossier complet le 11 septembre 2012.

Dans son dernier mémoire, la requérante réitère, pour l'essentiel, l'argumentation développée au fil de ses précédents écrits de procédure. Elle ajoute

quelques précisions complémentaires, relatives à l'articulation entre la présente affaire et deux procédures administratives qui font suite respectivement à une demande de permis d'urbanisme et à une demande de permis de location.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

En application de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, à l'appui d'un recours en annulation, le requérant doit justifier d'une lésion ou d'un intérêt.

Celui-ci doit être direct, certain, actuel, légitime et suffisamment personnalisé.

L'annulation de l'acte attaqué doit, dans le chef du requérant, avoir un effet utile.

C'est au requérant qu'il appartient de justifier l'existence de son intérêt à la date d'introduction de sa requête, et sa persistance jusqu'au prononcé de l'arrêt par lequel il est statué sur cette requête.

En l'espèce, il y a lieu de constater que l'acte attaqué a pour objet de retirer un permis de location qui arrivait à échéance le 5 juin 2012. Il s'ensuit que, le 5 juillet 2012, jour d'introduction du présent recours, la requérante ne justifiait pas de l'intérêt requis, l'annulation sollicitée ne pouvant avoir pour effet de faire renaître et de prolonger la validité du permis de location expiré dans l'intervalle.

S'agissant des perspectives de poursuites pénales ou de litiges civils, qu'invoque la requérante, il convient de relever que la circonstance qu'un arrêt d'annulation pourrait être de nature à faciliter, pour la requérante, l'aboutissement d'une procédure devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ne suffit pas à justifier la recevabilité du présent recours.

De même, sont vaines les considérations du dernier mémoire de la requérante, relatives à d'autres procédures administratives en cours, puisque, comme cela vient d'être relevé, une annulation de l'acte attaqué n'aurait pas pour effet de rétablir le permis de location expiré, ni d'influencer le sort d'une nouvelle demande de permis. A cet égard, la requérante ne peut être suivie lorsqu'elle tente de soutenir que l'appréciation de sa nouvelle demande de permis de location sera différente selon qu'il s'agit d'une demande de renouvellement (en cas d'annulation du retrait) ou qu'il s'agit d'une véritable nouvelle demande (en cas de rejet de son recours dirigé contre le

retrait), les critères d'appréciation et la procédure étant identiques selon qu'il s'agit d'une nouvelle demande ou d'un renouvellement, ainsi que cela ressort notamment des dispositions contenues aux articles 10 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et 14 de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location.

Enfin, s'il est incontestable que l'acte attaqué a dû contrarier la requérante, cette constatation n'a pas pour conséquence de justifier un intérêt moral dans son chef dès lors que l'acte attaqué ne comporte aucun passage qui pourrait être lu comme injurieux, humiliant ou désobligeant pour elle, qu'il n'est pas fondé sur son comportement, mais sur une constatation technique propre à l'immeuble concerné et qu'il ne met pas en cause la manière dont la requérante exerce ses activités.

Dès lors que la requérante ne parvient pas à justifier de l'intérêt requis, son recours doit être déclaré irrecevable.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Paul LEWALLE,
David DE ROY,
Vincent DURIEUX,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.