

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.955 du 26 février 2016

G./A.215.916/VI-20.457

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

ayant élu domicile chez
Me Thierry DEMESSE, avocat,
place Emile de Lalieux, n° 30,
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne, représentée par
son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove, n° 14,
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 22 mai 2015, la société anonyme FINKI demande l'annulation de "la décision prise par le Ministre Wallon du Logement (partie adverse) en date du 03.04.2015, décrétant le rejet du recours formé par la requérante en date du 18.02.2015 contre la décision prise en date du 13.01.2015 par le Collège Communal de Charleroi en matière de permis de location, décision de rejet attaquée envoyée au Conseil de la requérante par lettre recommandée datée du 03.04.2015".

La requérante sollicite par ailleurs du Conseil d'Etat qu'il indique à la partie adverse, en application des articles 35/1 et 36 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 14 janvier 1973, "les mesures à prendre pour remédier à l'irrégularité soulevée et le délai endéans lequel il lui appartiendra d'y remédier par une nouvelle décision – sauf et mieux, à considérer que «la nouvelle décision à prendre résulte d'une compétence liée de la partie adverse», et que dès lors «l'arrêt se substitue à celle-ci»".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat ont été acquittés.

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

Le dossier administratif a été déposé.

M. le Premier auditeur au Conseil d'Etat, Alain LEFEBVRE, a rédigé un rapport.

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

Une ordonnance du 9 décembre 2015, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 13 janvier 2016 à 10 heures.

M. le Président de chambre, Jacques JAUMOTTE, a exposé son rapport.

Me Thierry DEMESSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. le Premier auditeur, Alain LEFEBVRE, 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

III. 1. Le 11 juillet 2012, la requérante introduit par recommandé, auprès de la ville de Charleroi, une demande de permis de location pour un immeuble composé de cinq logements, immeuble que la requérante déclare avoir acquis dans le courant de l'année 2001 et qui a déjà donné lieu, depuis 2007, à de nombreux échanges de courriers entre la requérante et la ville de Charleroi. Elle y joint le rapport de visite et l'attestation de conformité de l'architecte agréé par la Région wallonne.

Le 3 août 2012, la ville de Charleroi accuse réception de la demande et informe la requérante qu'elle "sollicite dès à présent la vérification du respect des dispositions en matière d'urbanisme ainsi que du règlement communal arrêtant les dispositions en matière de salubrité arrêté par le Conseil communal du 25.01.2010". Elle ajoute qu'une visite du bâtiment sera donc prochainement programmée.

Cette visite du bâtiment est effectivement réalisée par le Service technique du logement de la ville de Charleroi le 15 avril 2014.

Le 1^{er} mai 2014, la requérante s'étonne de n'avoir toujours pas reçu le rapport dont l'envoi rapide avait, selon elle, été annoncé lors de la visite précitée.

III. 2. 1. Par courrier daté du 16 mai 2014 et enregistré à l'administration communale de Charleroi le 19 mai 2014, la requérante met la ville de Charleroi en demeure en ces termes:

" Par recommandé du 11/7/12, nous avons envoyé, en double, l'attestation de conformité ainsi que le rapport de visite et l'attestation de conformité établis sous la date du 3/7/12 par Monsieur l'Architecte Charlier.
Nous ajoutons, en conséquence : «Merci de bien vouloir en conséquence nous délivrer le permis de location».
Ce n'est qu'à la fin mars 2014 que la Ville a décidé d'effectuer la visite de l'immeuble, qui s'est déroulée le 15/4/14. Or, malgré deux rappels à votre division du logement, qui était venue sur place, nous n'avons toujours reçu aucun rapport.
Par la présente, nous sommes donc contraints de mettre la Ville en demeure d'enfin nous délivrer immédiatement le permis de location que nous attendons vainement depuis bientôt deux ans !
Par ailleurs, nous nous étonnons que la Ville n'ait pas encore pris la peine de répondre explicitement à nos diverses lettres, la dernière étant notre recommandé du 21 mars 2014.
La présente est adressée sous réserve expresse de tous droits généralement quelconques (par fax et recommandé). Nous répétons que nous tenons la Ville pour responsable d'un préjudice financier très important que, bientôt, nous n'aurons plus que la possibilité de réclamer par voie judiciaire ... [...]".

Par un courrier également daté du 16 mai 2014, le service Logement de la ville de Charleroi fait précisément état de ce qui suit :

" Suite à votre courrier du 01/05/2014, je vous informe que je sollicite l'avis du Service Régional d'Incendie afin de se prononcer sur la sécurité de l'immeuble en matière d'incendie.
Dès réception de ce dernier, le Collège communal se prononcera sur vos demandes de permis de location.
Les décisions motivées vous seront alors transmises par courrier".

III. 2. 2. Le 4 août 2014, la ville de Charleroi accuse réception de la mise en demeure et répond qu'elle a sollicité l'avis du Service régional d'incendie afin de la

renseigner sur la sécurité de l'immeuble en matière d'incendie mais qu'elle n'a pas encore reçu le rapport de visite dudit service. Elle précise que, contrairement aux propos de la requérante, le service du Logement a répondu aux lettres envoyées par cette dernière.

III. 2. 3. Le 19 août 2014, le conseil de la requérante écrit au collège communal de la ville de Charleroi:

" Je suis comme vous savez conseil de la SA FINKI, laquelle avait introduit en date du 11.07.2012 une demande de permis de location relativement à 5 logements individuels dans l'immeuble visé en rubrique.
En date du 16.05.2014, suite à votre absence de décision, la SA FINKI vous a adressé une mise en demeure recommandée (postée le 17.05.2014, et dont vous avez accusé réception).
Je constate dès lors que le permis de location est réputé accordé par vos services, en application de l'article 11 de l'arrêté du gouvernement wallon du 03.06.2004, qui prescrit :
«Arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location - Art. 11
§ 1^{er}. Dans les 15 jours de la réception des documents visés aux alinéas 2 ou 4 de l'article 10, le collège des bourgmestres et échevins procède à leur examen et notifie le permis ou son refus.
§ 2. En l'absence de décision dans le délai visé au paragraphe 1^{er}, le bailleur peut notifier à la commune une mise en demeure.
Le silence de la commune dans le mois suivant l'expédition de cette mise en demeure est réputé constituer une décision d'octroi».
Dans ces conditions, ces logements sont à présent mis en location et vos services seront invités à inscrire les locataires dans les registres de la population".

III. 2. 4. Le 5 septembre 2014, la ville de Charleroi répond au requérant en ces termes :

" [...] Je tiens à vous signaler que la Commune a réagi aux courriers de votre client. En date des 16/05/2014 et 04/08/2014, il a été signalé à l'intéressé que l'avis du Service régional d'incendie était sollicité avant que le Collège communal ne se prononce sur les demandes de permis de location.
Depuis lors, le Service régional d'incendie nous informe qu'il a tenté, sans succès, de fixer un rendez-vous pour la visite de l'immeuble et invite la S.A. FINKI à reprendre un rendez-vous début de ce mois de septembre.
D'autre part, j'attire votre particulière attention sur le fait qu'aucun permis de location n'est accordé d'office dans ce dossier.
En effet, si votre lecture de l'article 11 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location est correcte, je vous renvoie à l'article 11 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable :
«Article 11. Le permis de location est délivré au bailleur dans les quinze jours du dépôt de sa déclaration de mise en location, à condition que cette déclaration soit accompagnée d'une attestation établissant qu'après enquête le logement faisant l'objet de la demande de permis de location réponde aux conditions fixées par l'article 10.
Cette attestation :
- émane d'une personne agréée à cet effet par le Gouvernement pour les conditions visées aux 1^o, 1^o*bis* et 3^o de l'article 10;

- émane de la Commune pour les conditions visées aux 2° et 4° de l'article 10 - Décret du 22 juillet 2010, art. 31».
La Commune n'ayant pas encore pu contrôler les conditions visées aux 2° et 4° de l'article 10 - Décret du 22/07/2010, art. 31, les conditions ne sont pas réunies pour que le délai de 15 jours puisse encore être pris en compte.
D'autre part, la S.A. FINKI a été informée de l'état d'avancement de son dossier".

D'autres courriers sont ensuite échangés entre la requérante et la ville de Charleroi.

III. 3. Le rapport du Service régional d'incendie est rédigé le 3 novembre 2014. Il y est fait état d'un certain nombre de constatations qui constituent autant de manquements aux diverses réglementations de prévention incendie en vigueur pour le type de bâtiment concerné par la demande de permis de location. Le rapport conclut comme suit :

" Au vu des éléments constatés lors de la visite de l'immeuble de logements, celui-ci ne répond [pas] à l'ensemble des prescrits légaux repris ci-dessus.
Le service incendie reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et pour examiner un projet de mise en conformité du bâtiment".

III. 4. Le 13 janvier 2015, le collège communal de la ville de Charleroi décide de ne pas délivrer le permis de location. La décision, à laquelle est annexée une copie du rapport du Service régional d'incendie que la requérante déclare ne pas avoir reçu avant, est motivée comme suit :

" Le Collège communal,
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement l'article L1123-23;
Vu le décret du Gouvernement Wallon du 29/10/1998 instituant le Code Wallon du Logement, abrogeant notamment le Décret du 6/04/1995 et les Arrêtés en portant exécution et plus particulièrement les articles 9 à 13 concernant le permis de location;
Vu le Décret du Gouvernement Wallon du 15/05/2003 modifiant le Code Wallon du Logement et l'article 174 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu le Décret du Gouvernement Wallon du 20/07/2005 modifiant de Code Wallon du Logement;
Vu 1' Arrêté du Gouvernement Wallon du 3/06/2004 relatif au permis de location;
Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis* du Code Wallon du Logement;
Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 23/04/2009 modifiant l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis* du Code Wallon du Logement;
Vu le Règlement communal du 25/01/2010 arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements;
Vu le rapport de visite du 03/07/2012 et l'attestation de conformité du 03/07/2012, établis par Monsieur MARLIER V., enquêteur agréé, relatifs à un logement

collectif de 5 unités situé dans l'immeuble sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre n° 11 dont le bailleur est la S.A. FINKI dont le siège se situe à 6000 Charleroi, boulevard Dewandre n°6;

Vu la réponse du Service Urbanisme du 09/08/2012 au courrier du Service Logement du 02/08/2012 signalant qu'un procès-verbal a été dressé le 06/07/2011;
Vu le rapport du service technique du Logement du 15/04/2014 signalant des infractions par rapport au Règlement communal du 25/01/2010 arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements, à savoir :

- portes des logements et pièces collectives non identifiées,
- boîtes aux lettres non limitées au nombre de logements autorisés,
- boîtes aux lettres de formats non similaires et de teintes non uniformes,
- boîtes aux lettres non identifiées pour les n^{os} des logements et noms des occupants,
- sonnettes non limitées au nombre de logements autorisés,
- sonnettes non identifiées pour les n^{os} des logements et noms des occupants;

Vu le rapport du Service Régional d'Incendie du 03/11/2014 signalant que l'immeuble ne répond pas à l'ensemble des prescrits légaux;

Considérant que le rapport du service technique du Logement du 15/04/2014 relève aussi des manquements dans le rapport de l'enquêteur, à savoir:

- pièce collective (séjour/cuisine du rez-de-chaussée) non identifiée,
- plafond dégradé dans la cuisine collective du rez-de-chaussée,
- absence de ventilation directe vers l'extérieur dans le WC collectif du rez-de-chaussée et dans la douche collective du 1^{er} étage,
- absence de garde corps à la fenêtre du 1^{er} étage arrière dont l'allège est inférieure à 80cm (78,8cm),
- absence de garde corps à la fenêtre du 2^{ème} étage arrière dont l'allège est inférieure à 80cm (71cm);

Considérant que la déclaration de location en vigueur, le certificat de Performance Energétique du Bâtiment et la preuve de contrôle des installations de chauffage, ou un justificatif signalant que ces documents ne sont pas requis, ne sont pas joints;

Considérant que le rapport de visite n'a pas été correctement complété et que l'attestation de conformité ne pouvait pas être délivrée;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de délivrer de permis de location pour le logement susvisé;

Sur proposition de l'Echevin du Logement;

Décide:

Article 1^{er} : De ne pas délivrer de permis de location pour un logement collectif de 5 unités situé dans l'immeuble sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre n° 11 dont le bailleur est la S.A. FINKI dont le siège se situe à 6000 Charleroi, boulevard Dewandre n°6 .

Article 2 : De mettre en demeure le bailleur de régulariser la situation, dans les trois mois à dater de la présente décision. A défaut de régularisation, un constat d'infraction pourra être dressé et ce, conformément à l'article 200bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Article 3 : De transmettre expédition de la présente au(x) demandeur(s)".

III. 5. 1. Par courrier daté du 18 février 2015, envoyé le même jour et, semble-t-il, enregistré par la partie adverse le jeudi 19 février 2015, la requérante a introduit un recours contre cette décision de refus auprès du Ministre wallon du Logement. Elle fait tout d'abord valoir qu'en application de l'article 11 de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2014 relatif au permis de location, le silence de la ville de Charleroi dans le mois qui avait suivi sa mise en demeure était réputé constituer une décision d'octroi du permis de location sollicité, avec cette conséquence que la ville, étant

dessaisie de plein droit de la demande, ne pouvait plus se prononcer sur celle-ci. A titre subsidiaire, la requérante faisait également valoir que les motifs invoqués pour refuser le permis de location ne suffisaient pas à justifier le bien-fondé de cette décision de refus, et ce, d'autant plus que la demande de permis était pendante depuis plus de deux ans et demi. Elle sollicitait en conséquence que la décision de la ville de Charleroi soit réformée et que lui soit délivré un permis de location explicite, en lieu et place de celui tacite dont elle prétendait déjà pouvoir se prévaloir en raison du silence de la ville de Charleroi.

III. 5. 2. Le 3 avril 2015, suite au recours introduit par le courrier précité du 18 février 2015 en application de l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, le cabinet du ministre du Logement, sous la signature de Denis SIBILLE, écrit au conseil de la requérante :

" Suite au recours que vous avez introduit en date du 19 février 2015 au nom et pour le compte de la S.A Finki, j'ai fait procéder à un examen approfondi de votre requête.

Tout d'abord, il est inadéquat d'affirmer que le Collège communal de Charleroi ne s'est pas prononcé après la mise en demeure envoyée par votre cliente le 15 mai 2014 puisque le 16 mai 2014, le Service Logement de la Ville de Charleroi informait votre cliente qu'elle «sollicite l'avis du Service Régional d'Incendie afin de se prononcer sur la sécurité de l'immeuble en matière d'incendie. Dès réception de ce dernier, le Collège communal se prononcera sur vos demandes de permis de location. Les décisions motivées vous seront alors transmises par courrier».

Pour le surplus, à la lecture de l'extrait du procès-verbal de sa séance du 13 janvier 2015, il apparaît que le Collège communal de Charleroi n'a pas autorisé la délivrance du permis de location relatif à un logement collectif de cinq unités situé dans l'immeuble sis Rue d'Angleterre, 11 à Charleroi, aux motifs de :

1. Non respect du règlement communal en matière de sécurité incendie;
2. Le rapport de visite concernant le logement n'a pas été correctement complété;
3. Non présentation du certificat de performance énergétique et des preuves de contrôle des installations de chauffage.

Or, force est de constater que la décision du Collège respecte bien les normes édictées par la réglementation en matière de respect des critères minimaux de salubrité des logements et en matière d'octroi de permis de location.

En conséquence, je ne peux que vous confirmer la décision prise par le Collège communal de Charleroi.

Aussi, et afin de régulariser au mieux la situation, j'invite votre cliente à se rendre auprès de la Division du logement de la Ville de Charleroi, munie du rapport de visite corrigé par son architecte, du certificat de performance énergétique, des preuves de contrôle des installations de chauffage et de toutes preuves utiles de la réalisation des travaux sollicités par le Service de Prévention Incendie ainsi que des travaux nécessaires à la mise en conformité des logements au vu du respect des critères minimaux de salubrité.

Copie de la présente est envoyée au Collège communal de la ville de Charleroi".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. DEUXIEME MOYEN

IV.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante soulève un deuxième moyen, pris de l'excès de pouvoir et de la violation des formes substantielles et prescrites à peine de nullité, et dans lequel elle fait valoir que l'acte attaqué ne lui a pas été notifié correctement et qu'il a été établi par un auteur qui n'était pas compétent pour le poser.

S'agissant du premier grief, la requérante invoque le fait que l'acte attaqué a été notifié à son conseil et non à elle-même, alors qu'elle n'avait pas fait élection de domicile au cabinet de son conseil. L'acte attaqué ne lui a donc pas été notifié correctement.

Au sujet du second grief, la requérante invoque le fait que la décision attaquée a été prise non pas par le Ministre du Logement mais par Denis SIBILLE qui serait le chef de cabinet du Ministre. Or, il appartenait au Ministre de se prononcer sur le mérite du recours et non à son chef de cabinet qui, au demeurant, ne précise même pas avoir signé par délégation ou vu l'empêchement du Ministre de signer en son nom. Il y a donc incompétence de l'auteur de l'acte.

B. Mémoire en réponse

Concernant le premier grief, la partie adverse estime qu'il résulte de la circonstance que la requérante a introduit un recours contre l'acte attaqué, que ce dernier lui a été communiqué de manière valable et suffisante. Elle mentionne ensuite que le recours a été introduit par maître DEMESSE et que l'acte attaqué a été notifié à celui-ci. Elle précise enfin que la requérante n'indique pas quelle est la disposition légale qui aurait été violée.

Au sujet du second grief, la partie adverse observe qu'il y a seulement eu délégation de signature, ce qui n'emporte pas la preuve que l'acte attaqué n'aurait pas été adopté par le Ministre compétent. Elle invoque à cet égard un courrier du 3 avril 2015 par lequel l'administration communale de la ville de Charleroi transmet au collège communal le "courrier que Monsieur le Ministre Paul FURLAN adresse à Maître Thierry Demesse c/o S.A. Finki, en réponse à son recours du 19 février 2015".

C. Mémoire en réplique

La requérante fait tout d'abord valoir qu'il n'est pas sérieux de prétendre que, sans élection de domicile, l'acte attaqué, statuant sur le recours introduit par la requérante, aurait pu être valablement notifié à une autre personne et adresse que la requérante elle-même et à son adresse. Au surplus, il n'a jamais été indiqué alors qu'elle aurait fait élection de domicile chez son conseil.

Elle considère par ailleurs que la prétendue délégation ne résulte de rien et n'a pas été portée à sa connaissance, pas même par l'acte attaqué lui-même. Ordinairement, le signataire bénéficiant d'une délégation de signature fait alors précéder sa signature de la mention "par délégation", ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Elle ajoute encore ce qui suit :

- " [I]l faut relever que c'est à juste titre que la partie adverse souligne la référence à l'arrêt CE 228.688 du 07.10.2014 (A.202.006/XIII-6023), lequel énonce :
«Considérant que la délégation de pouvoir ne se confond pas avec la délégation de signature ou autorisation de signer; que la délégation de signature, parfois aussi appelé autorisation de signer, est une technique par laquelle une autorité administrative autorise un agent à signer, voire à rédiger et à signer l'*instrumentum* d'une décision qu'elle a préalablement arrêtée; que l'autorisation de signer doit être explicite et l'acte qu'il s'agit de signer doit avoir été pris par l'auteur compétent». Dans le cas d'espèce, il ne résulte de rien qu'une autorisation explicite de signer aurait été émise avant la signature de l'acte et que l'acte aurait été préalablement arrêté par le Ministre lui-même".

D. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse maintient que la simple délégation de signature n'emporte pas la preuve que l'acte attaqué n'aurait pas été adopté par le Ministre compétent alors qu'il est précisé au dossier administratif qu'il s'agit d'un courrier du Ministre Paul FURLAN qui est adressé à Maître Thierry DEMESSE en réponse à son recours du 19 février 2015.

Dans une lettre du 21 octobre 2015 que la partie adverse dépose à la suite du rapport du membre de l'auditorat, le Ministre en charge de la politique du Logement précise encore ce qui suit :

- " Vous vous interrogez sur la délégation de signature accordée à mon chef de cabinet, Monsieur Denis SIBILLE.
Je vous confirme par la présente que cette délégation est effective depuis le début de la législature même si elle n'a pas fait l'objet d'un écrit formel.
Ainsi, cette délégation concerne notamment en matière de logement :

- les recours introduits contre les décisions relatives à l'octroi, au refus d'octroi ou au retrait d'un permis de location en application de la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;
- les recours introduits en exécution de l'article 28 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable contre les décisions de recouvrement des aides aux personnes physiques et des allocations de déménagement et de loyer et des allocations d'installation".

Pour la partie adverse, il s'ensuit que c'est bien le chef de cabinet du Ministre, Denis SIBILLE, qui a signé l'acte attaqué dès lors qu'une délégation de signature lui avait été accordée par le Ministre en charge de la politique du Logement.

Elle en conclut que le deuxième moyen n'est dès lors pas fondé.

E. Dernier mémoire de la requérante

La requérante rétorque comme suit au dernier mémoire de la partie adverse :

- " La partie adverse invoque une prétendue délégation de signature : elle ne résulte de rien qui soit établi par le dossier administratif et les pièces versées au dossier de la procédure;
La lettre produite par la partie adverse, étant un courrier daté du 21.10.2015 signé par le Ministre du Logement et invoquant l'existence de cette prétendue délégation «depuis le début de la législature», n'est pas susceptible de constituer la preuve requise, n'étant pas établie *in tempore non suspecto*, l'on retiendra surtout de ce courrier que la prétendue délégation de signature n'a pas fait l'objet d'un écrit formel, ce qui n'est pas de nature à permettre de vérifier sa préexistence effective et de vérifier la portée qu'elle aurait eu (délégation pour signer quels actes ou quels types d'actes, etc);
Plus avant, il ne serait question que d'une délégation de signature, alors que rien ne permet de penser pourtant à l'examen du dossier administratif que la décision de rejet aurait été prise par le Ministre du Logement et que seule la signature de l'acte mis au net serait le fait du Chef de cabinet du Ministre ...".

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

En ce qu'il se fonde sur un vice dans la notification de la décision attaquée, le deuxième moyen est irrecevable. Il est en effet de jurisprudence constante qu'une irrégularité qui affecte la notification d'un acte administratif n'affecte en rien la légalité de l'acte lui-même et n'est donc pas de nature à conduire à son annulation.

En ce qu'il se fonde sur l'incompétence de l'auteur de la décision attaquée, il convient d'observer que, même si la partie adverse semble quelque peu se méprendre sur la portée juridique exacte de cette notion, il n'en reste pas moins que les parties s'entendent pour considérer que le chef de cabinet du Ministre ayant en

charge le Logement a signé la décision attaquée en se fondant sur une autorisation ou une délégation de signature qui lui aurait été donnée par le Ministre, ce que ce dernier confirme encore de manière expresse par son courrier du 21 octobre 2015. A cet égard, il y a lieu de rappeler que, dans le droit administratif belge, la délégation de signature, parfois aussi appelée autorisation de signer et qui ne peut en aucun cas être confondue avec une délégation de pouvoir, est une technique par laquelle une autorité administrative, compétente pour prendre la décision – à savoir le *negotium* –, autorise un agent à signer voire à rédiger et à signer l'acte – à savoir l'*instrumentum* – qui constate cette décision qu'elle a préalablement arrêtée. Il doit donc être établi, au regard des pièces du dossier administratif, que l'acte qu'il s'agit de signer a bien été précédé de la décision prise par l'auteur compétent et que ce dernier a bien autorisé la délégation de signature, laquelle revient en effet à une substitution de signature sur l'*instrumentum*. *A fortiori* en va-t-il ainsi lorsque la délégation de signature est faite, comme en l'espèce, au profit du chef de cabinet d'un ministre, du fait que les membres des cabinets ministériels, ou des cellules stratégiques qui les remplacent au niveau fédéral, sont les collaborateurs personnels du ministre et non des autorités administratives. Or, en l'espèce, aucune pièce du dossier administratif déposé par la partie adverses ne permet d'établir que la décision attaquée, en tant que *negotium*, a bien été préalablement prise par le Ministre qui a le Logement dans ses attributions, par exemple par un paraphe ou par une note motivée du ministre apposée en marge d'une demande.

Si la délégation de signature devait, au contraire, être analysée comme constituant en réalité une véritable délégation de pouvoir, l'illégalité n'en serait que plus flagrante. En effet, outre qu'aucune pièce du dossier administratif ne permet d'établir l'existence tant d'une habilitation à déléguer que d'un acte de délégation, il est de jurisprudence constante qu'un ministre ne peut déléguer ses pouvoirs à des membres de son cabinet ministériel ou de sa cellule stratégique et ce, pour la raison dont il a été fait état ci-avant.

Il y a donc lieu de considérer que la décision attaquée a bien été prise par une personne incompétente et que le deuxième moyen de la requête est, en conséquence, fondé.

Il n'y a par ailleurs pas lieu de faire droit à la demande de la partie requérante d'examiner en priorité le premier moyen de la requête, du fait que ce moyen, s'il devait être reconnu fondé, aurait pour conséquence que la partie requérante pourrait se prévaloir de l'existence d'un permis de location tacite. C'est en effet à l'autorité administrative compétente qu'il incombe, en premier lieu, de se prononcer, ce qu'elle n'a pas encore fait à ce jour ainsi qu'il résulte de l'examen du

second moyen de la requête, sur les arguments de droit invoqués par la partie requérante tant dans son recours adressé au Ministre qui a le Logement dans ses attributions que dans le premier moyen de sa requête en annulation devant le Conseil d'Etat.

V. DEMANDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 35/1 DES LOIS COORDONNEES SUR LE CONSEIL D'ETAT

V. 1. Demande de la partie requérante

Se fondant sur le nouvel article 35/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel qu'inséré par la loi du 20 janvier 2014, la partie requérante demande, tant dans sa requête que dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, que le Conseil d'Etat indique à la partie adverse les mesures à prendre pour remédier à l'irrégularité.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas, dans le cas d'espèce, l'utilité qu'il y aurait de faire expressément application de l'article 35/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. Les conséquences du présent arrêt d'annulation sont à ce point évidentes que la partie requérante les expose *in fine* de l'exposé des faits de sa requête : "il appartiendra alors au Ministre wallon du Logement de prendre à nouveau une décision, suite au recours dont il a été saisi, et qui tiendra compte de l'autorité de chose jugée de l'arrêt du Conseil d'Etat". Ce qui est donc évident dans le chef de la partie requérante l'est tout autant dans le chef de la partie adverse.

La demande est rejetée.

VI. DEMANDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 36 DES LOIS COORDONNEES SUR LE CONSEIL D'ETAT

VI. 1. Demande de la partie requérante

Se fondant sur l'article 36 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel que remplacé par la loi du 20 janvier 2014, la partie requérante demande, tant dans sa requête que dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, que le Conseil d'Etat indique le délai endéans lequel il appartiendra à la partie adverse de prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'irrégularité constatée dans l'arrêt d'annulation, délai qui à son estime pourrait être judicieusement fixé à vingt jours. Elle suggère

même que le Conseil d'Etat constate que la nouvelle décision à prendre résulte d'une compétence liée dans le chef de la partie adverse, avec cette conséquence que son arrêt se substitue à cette décision.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Dès lors que l'autorité compétente en la matière n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer, en pleine connaissance de cause, sur la pertinence des arguments de droit soulevés par la partie requérante, tant dans son recours administratif que dans sa requête en annulation, pour en conclure à l'existence d'une compétence liée tant dans le chef de la ville de Charleroi que dans celui de la partie adverse, il convient que l'occasion soit donnée à cette autorité de se prononcer sur la question et ce, avant même qu'il puisse être envisagé une éventuelle substitution d'un arrêt du Conseil d'Etat à une nouvelle décision à prendre par ladite autorité.

Il n'apparaît pas non plus nécessaire de fixer dans l'arrêt un délai à la partie adverse pour qu'elle reprenne, le cas échéant, une nouvelle décision, dès lors qu'un tel délai est régi par l'article 15, alinéa 3, de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location et étant entendu que l'entièreté de ce délai prendra cours à dater de la notification du présent arrêt.

La demande est rejetée.

VII. INDEMNITE DE PROCEDURE

VII.1. Demande de la partie requérante

Dans sa requête, la partie requérante demande que lui soit octroyée une indemnité de procédure qu'elle évalue à 1.400 euros. Elle justifie comme suit le montant réclamé :

- " Compte tenu «du caractère manifestement déraisonnable de la situation» ainsi qu'il est dit à l'article 30/1 des LCCE, l'indemnité de procédure sera en l'espèce majorée à 1.400 EUR, la requérante s'étant trouvée contrainte de poursuivre la présente procédure en annulation à raison d'une violation flagrante du droit tant par le Collège Communal (lui-même déjà mis en demeure parce qu'il n'avait pas statué après rien moins que 26 mois alors qu'il était supposé statuer dans les 15 jours de la demande...) que par l'autorité de recours qu'était la partie adverse, Ministre Wallon du logement, de qui la requérante pouvait (devait) attendre une décision juste et impartiale et non une décision manifestement bâclée, partisane et non respectueuse du droit, ne répondant du reste même pas aux moyens développés dans son recours du 18.02.2015 par la requérante qui avait voulu être précise en développant les motifs de son recours précisément pour amener le Ministre à examiner correctement le point de droit qui lui était ainsi soumis.

Cette situation manifestement déraisonnable a ainsi à nouveau contraint la requérante à saisir le Conseil d'Etat pour obtenir le respect de ses droits, la contraignant à nouveau à exposer des frais de défense etc.... – sans préjudice du dommage qu'elle subit par ailleurs, par le fait de l'autorité communale, en étant *de facto* empêchée de donner en location les lieux visés dans l'attente d'une décision d'annulation de la délibération communale !...".

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante précise encore ce qui suit :

- " Le caractère manifestement déraisonnable n'est guère contesté par la partie adverse...
- La complexité du litige résulte à la fois de ce que le recours concerne déjà ...un recours contre un acte initial, que la jurisprudence ne semble guère abondante sur le point précis soulevé en l'espèce imposant un examen détaillé...
- La jurisprudence invoquée par la partie adverse pour tenter de faire réduire le montant alloué à la requérante n'est pas relevante ni comparable, il y allait seulement dans l'arrêt invoqué (CE 228660 du 06.10.2014), de constater que nonobstant un caractère manifestement déraisonnable non contestable, l'affaire resterait limitée pour le requérant concerné au simple dépôt d'une requête (ensuite de laquelle l'acte attaqué fut retiré par l'autorité administrative), situation donc assez nettement différente de la situation d'espèce – on lit dans l'arrêt ainsi évoqué : «la requête en suspension d'extrême urgence sera le seul acte de procédure à intervenir dans le cadre de ce recours, le retrait de l'acte attaqué mettant un terme à la procédure», le Conseil d'Etat ayant estimé qu'aucun critère de complexité ne devait en outre être examiné faute d'être invoqué".

VII.2. Décision du Conseil d'Etat

Le paragraphe 2 de l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

- " § 2. La section du contentieux administratif peut, par décision spécialement motivée, soit réduire l'indemnité soit l'augmenter, sans pour autant dépasser les montants maxima et minima prévus par le Roi. Dans son appréciation, elle tient compte :
- 1° de la capacité financière de la partie succombante, pour diminuer le montant de l'indemnité;
 - 2° de la complexité de l'affaire;
 - 3° du caractère manifestement déraisonnable de la situation".

Concernant le caractère prétendument manifestement déraisonnable de la situation invoqué par la partie requérante pour justifier l'octroi d'une indemnité de procédure maximale, il y a lieu de constater qu'il ne peut être tenu compte, pour déterminer le montant de cette indemnité, des reproches adressés à la ville de Charleroi qui n'est pas partie au présent litige. Des éventuels errements ou erreurs commises par celle-ci dans le déroulement de la procédure administrative ne sauraient justifier qu'une indemnité de procédure maximale soit mise à la charge de la Région wallonne, partie adverse dans la présente affaire. Par ailleurs, il n'apparaît pas que l'affaire présente un degré de complexité tel qu'une indemnité de procédure maximale

devrait être octroyée. Dans ces conditions, le montant de l'indemnité de procédure accordée à la partie requérante est fixé au montant de base de 700 euros.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise par le chef de cabinet du Ministre wallon du Logement en date du 3 avril 2015 décrétant le rejet du recours formé par la société FINKI le 18 février 2015 contre la décision du 13 janvier 2015 par laquelle le collège communal de Charleroi lui refuse un permis de location pour un logement collectif de 5 unités situé dans l'immeuble sis à Charleroi, rue d'Angleterre, n° 11.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Article 3.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-six février deux mille seize par :

MM. Jacques JAUMOTTE,
David DE ROY,
Serge BODART,
Vincent DURIEUX,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Jacques JAUMOTTE.