

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 243.930 du 12 mars 2019

A. 226.425/VI-21.339

En cause : **CHARLIER** Christian,

ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la commune de La Bruyère.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 octobre 2018, Christian CHARLIER demande, d'une part, la suspension de l'exécution et, d'autre part, l'annulation "d'un Arrêté d'inhabitabilité pris par Monsieur le Bourgmestre de la Commune de La Bruyère, le 14 août 2018, aux termes duquel Monsieur le Bourgmestre dispose que :

«Article 1^{er}

Les logements de l'immeuble bâti situés à 5081 Saint-Denis, rue de la Bolette 1C et 1F appartenant à Monsieur Christian CHARLIER est déclaré inhabitable;

A. Ordre est donné à tous les occupants des logements de les évacuer dans un mois maximum et ce à dater de l'adoption du présent Arrêté.

B. Ordre est donné au titulaire de droit réel de maintenir les lieux inaccessibles dès le départ des occupants»".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 15 janvier 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 7 février 2019 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

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'État ont été acquittés.

M^{me} Nathalie VAN LAER, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Laura VLEERACKER, *loco* M^e Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante a été entendue en ses observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Exposé des faits utiles

Le requérant expose qu'il est propriétaire de l'immeuble situé rue de la Bolette 1 à 5081 Saint-Denis et que cet immeuble est divisé en plusieurs logements.

Par un courrier daté du 12 mars 2018, le bourgmestre de la commune de La Bruyère a demandé au service salubrité du logement du S.P.W. d'effectuer une enquête de salubrité pour les logements n° 1C et 1F situés dans cet immeuble. Cette demande fait état de problèmes d'instabilité, d'humidité, de chauffage et d'installation électrique et/ou de gaz pour ces logements dont il est précisé qu'ils sont situés dans une ancienne étable à l'adresse du bâtiment principal.

Le service salubrité du logement du S.P.W. a procédé à une visite des lieux le 14 mai 2018. A l'issue de celle-ci, il a établi des rapports dont il ressort que ces logements doivent être considérés comme étant améliorables, inhabitables de par leurs caractéristiques intrinsèques. Ces rapports ont été communiqués au bourgmestre de la commune de La Bruyère par un courrier daté du 21 juin 2018 qui précise qu'il lui appartient "de prendre une des mesures visées à l'article 7 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable".

Par des courriers datés du 5 juillet 2018, le bourgmestre de la commune de La Bruyère a informé le requérant ainsi que les locataires de ces deux logements que des mesures d'interdiction d'occupation devaient être prises, au vu de ces

rapports, durant la période nécessaire à la mise en conformité des logements et qu'ils pouvaient solliciter une audition ou transmettre leurs observations dans les dix jours.

Par un courrier daté du 18 juillet 2018, le conseil du requérant a demandé à être entendu. Cette audition s'est déroulée le 26 juillet 2018.

Le 14 août 2018, le bourgmestre de la commune de La Bruyère a pris l'arrêté d'inhabilité suivant :

" Le Bourgmestre,

Vu l'article L 1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;
Vu le Code wallon du logement et de l'Habitat durable, notamment ses articles 3 à 8, 13^{ter}, 200^{bis} et 201;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 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 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13^{ter}, 200^{bis} et 200^{ter} du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

Vu l'arrêté ministériel du 10 juin 2009 définissant les seuils et habilitant les organismes visés à l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères 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;

Considérant le rapport d'enquête établi en date du 14 mai 2018 par le Service public de Wallonie portant sur un logement sis 5081 SAINT-DENIS-BOVESSE, rue de la Bolette n° 1C et 1F et dont les conclusions ont été dûment notifiées à Monsieur CHARLIER Christian (Propriétaire), en date du 21 Juin 2018, domicilié au 1D, rue de la Bolette 5081 SAINT-DENIS et à Messieurs LEVECQ Dimitri et LEVECQ Benjamin domiciliés au 1C et 1F, rue de la Bolette 5081 SAINT-DENIS (Locataires).

Considérant qu'il ressort de particularités concrètes relatées par le rapport, dont il est question à l'alinéa qui précède, que le logement doit être raisonnablement considéré comme étant inhabitable;

Considérant que le titulaire de droit réel et les occupants ont été invités à participer à la visite technique des lieux en date du 14 mai 2018.

Considérant que les parties concernées ont été invitées à transmettre leurs réclamations ou à solliciter une audition en date du 05 juillet 2018;

Considérant que Maître JACQUEMIN, avocat de Monsieur CHARLIER, par la voie d'un courrier daté du 18 juillet 2018, a sollicité une audition.

Considérant que cette audition a eu lieu en date du 26 juillet 2018; Que Maître JACQUEMIN et Monsieur CHARLIER ont été entendu[s]; Que les arguments présentés par le titulaire de droit réel n'ont pas convaincu le Bourgmestre de l'utilité d'une modification des mesures qu'il projetait de prendre.

Considérant que de surcroît, le bien de Monsieur CHARLIER se trouve en situation infractionnelle depuis plusieurs années; Qu'en effet, les logements mis en location ne sont pas réguliers, la demande permis d'urbanisme n'ayant jamais abouti puisque les plans modifiés répondant aux conditions émises par le Collège n'ont jamais été introduits ;

ARRETE :

Article 1 : Les logements de l'immeuble bâti situé à 5081 SAINT-DENIS, rue de la Bolette n° 1C et 1F appartenant à Monsieur CHARLIER Christian est déclaré inhabitable;

- A) Ordre est donné à tous les occupants des logements de les évacuer dans 1 mois maximum et ce à dater de l'adoption du présent arrêté;
- B) Ordre est donné au titulaire de droit réel de maintenir les lieux inaccessibles dès le départ des occupants ;

Les causes de cette inhabitabilité, étayées dans le rapport de visite annexé au présent arrêté, sont les suivantes :

Pour le logement de Monsieur LEVECQ Dimitri, rue de la Bolette, 1C :

1. Manquement au respect des critères minimaux de salubrité au niveau de la structure	
DEFAUT	LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"> - Manque d'étanchéité de la couverture de toiture ; - Manque d'étanchéité des menuiseries extérieures; - Manque de stabilité des maçonneries extérieures; - Recouvrement des sols et planchers détériorés; - Manque de sécurité de la main courante; - Hauteur d'allège des baies d'étage insuffisante et absence de garde-corps; 	<ul style="list-style-type: none"> - Infiltration de la toiture ans SDB, buanderie et mezzanine; - Velux; - Linteau au dessus de la porte d'entrée du logement; - Affaissement d'une poutre soutenant la mezzanine et présence de fissures d'un montant soutenant cette même mezzanine; - Dans le salon
2. Autres manquements au respect des critères minimaux de salubrité et remarques complémentaires	
Présence d'un garde de corps mais pas de montant tous les 10 centimètres Présence de nombreuses fissures dans le logement (sol buanderie, murs, ...)	
3. Manquement en terme de sécurité	
Détecteurs incendie absents	Dans le logement

Pour le logement de Monsieur LEVECQ Benjamin, rue de la Bolette, 1F :

1. Manquement au respect des critères minimaux de salubrité au niveau de la structure	
DEFAUT	LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"> - Cheminée non fonctionnelle; - Manque d'étanchéité de la couverture de toiture - Maçonneries extérieures fissurées; - Maçonneries intérieur[e]s fissurées; - Humidité par infiltration dans les maçonneries intérieures; - Recouvrement des sols et planchers détériorés; - Hauteur d'allège des baies d'étage insuffisante et absence de garde-corps 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la cuisine; - Présence d'infiltration dans le grenier et dans les chambres; - Pignons arrières et murs de coté; - Dans la buanderie; - En dessous des meubles de cuisine; - Manque de stabilité d'un montant en bois soutenant la mezzanine; - Absence d'allège dans la mezzanine;

Article 2 : Est passible, soit de poursuites pénales soit d'une amende administrative, tout titulaire de droits réels ou occupant qui permet l'habitation dans un immeuble déclaré inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement, et ce en vertu des articles 200bis et 201 du Code wallon du logement et de l'Habitat durable.
Est soumis à amende administrative le bailleur qui loue un logement dont les occupants sont expulsés par le bourgmestre suite à une interdiction d'occupation prise par le bourgmestre ou par le Gouvernement, et ce en vertu de l'article 13ter du Code wallon du logement et de l'Habitat durable.

Article 3 : Conformément à l'article 7 al. 8 du Code Wallon du logement et de l'Habitat durable, les occupants sont invités à prendre contact avec le Service communal du Logement, dont les locaux sont situés Place Communale, 6 à 5081 Rhisnes (La Bruyère), afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur disposition.

Article 4 : Le présent arrêté sera apposé par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

Article 5 : La réoccupation de l'immeuble sera subordonnée à sa réhabilitation complète selon le respect de tous les critères minimaux de salubrité et à la levée du présent arrêté après vérification par les services compétents.

Il y a également lieu de rappeler que la simple création de ces logements, avant même toute occupation/ est soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme. En l'espèce, les deux logements ne sont couverts par aucun permis d'urbanisme et sont donc en situation infractionnelle.

- RAPPEL DE LA SITUATION :

- un permis d'urbanisme a été Introduit en date du 03 février 2014 et libellé comme tel : «régularisation pour l'aménagement de studios»;
- Le permis visait à régulariser 5 logements dont 3 dans une ancienne étable à destination initiale de stabulation. Après analyse du dossier, il s'est avéré que, sur les 11 logements, 10 de ces logements sont en infraction car créés en zone agricole (art. 35 du Code Wallon);
- En date du 17 avril 2014, le Collège s'est rendu sur le site, de manière à mieux apprécier la situation. Cette visite a notamment permis de confirmer que les logements se situant dans l'ancienne étable ne répondaient pas aux critères minimaux de salubrité en terme d'éclairage naturel;
- Le Collège, en sa séance du 07 mai 2014 a émis un AVIS favorable sur le projet à condition que :
 - les 3 logements situés dans le bâtiment à destination de stabulation libre soient supprimés (1A. 1G.1F);
 - les logements H, I, et J soient réaménagés pour être réduits de trois à deux;
 - les 7 logements autorisés soient répartis du n° 1 au 1F;
 - les logements 1C, 1I et 1J soient améliorés par l'ajout de fenêtres en façade et en toiture dans les pièces de vie;
 - la preuve soit apportée aux autorités de l'épuration des eaux usées;
 - aucun autre logement ne puisse être délivré sur cette parcelle;
 - le demandeur introduise des plans modifiés répondant aux conditions émises ci-dessus et aux critères de salubrité;
 - L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'il ne s'agit que d'un avis et que cela ne préjuge donc en rien de la décision finale.
- Divers courriers ont été envoyé à Monsieur Charlier et son auteur de projet, leur rappelant de fournir les plans modifiés demandés. A ce jour, le dossier n'a toujours pas été complété;
- L'instruction de la demande de permis d'urbanisme est donc interrompue laissant, actuellement, les 10 logements en situation infractionnelle;

Article 6 : Les travaux ne dispensent pas le titulaire de droit(s) réel(s) de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.

Article 7: Tout titulaire de droits réels sur le logement et occupant peut adresser un recours auprès du Gouvernement wallon contre le présent arrêté.

Le recours est introduit par envoi recommandé dans les 15 jours prenant cours le jour où le demandeur a pris connaissance du présent arrêté.

Le recours est, sauf urgence Impérieuse, suspensif.

Il est adressé, à Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire. Logement, Patrimoine et Énergie (DG04), rue des Brigades d'Irlande n°1 à 5100 Jambes.

Le Gouvernement statue dans les 45 jours prenant cours le jour de réception du recours.

A défaut d'annulation dans ce délai, le recours est réputé non fondé.

Article 8: Le présent arrêté sera notifié au titulaire de droits réels et aux occupants. Une copie de la présente décision est adressée à la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire. Logement, Patrimoine et Énergie (DG04).

Article 9 : La police est chargée d'assurer, au besoin par la force, et de surveiller l'exécution du présent arrêté".

Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié au requérant ainsi qu'aux locataires des logements concernés par des courriers datés du 14 août 2018 recommandés à la poste le 20 août 2018.

IV. Recevabilité de la note d'observations

La demande de suspension a été notifiée à la partie adverse par un courrier recommandé daté du 22 octobre 2018, reçu le 23 octobre 2018. Ce courrier mentionne que la partie adverse dispose d'un délai de quinze jours pour déposer une note d'observations.

La note d'observations transmise par un courrier recommandé déposé à la poste le 14 novembre 2018 est, dès lors, tardive et doit être écartée des débats.

V. Recevabilité du recours en annulation

L'arrêté d'inhabitabilité attaqué trouve son fondement dans l'article 7 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et n'a nullement été adopté, contrairement à ce que soutient le requérant dans son moyen unique, en se fondant sur les articles 133, alinéa 2 et 135 de la nouvelle loi communale.

L'article 7ter de ce même Code précise ce qui suit :

" Tout titulaire de droits réels sur le logement concerné et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant éventuel peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement, par pli recommandé à la poste, contre les mesures décidées par le bourgmestre en application de l'article 7, alinéas 1^{er} à 3, qui leur paraissent insuffisantes ou inadéquates. Le recours est introduit dans un délai de quinze jours prenant cours le jour où le demandeur a eu connaissance des

décisions du bourgmestre. Le recours est, sauf cas d'urgence impérieuse, suspensif.

Si dans un délai de quarante-cinq jours prenant cours le jour de la réception du recours, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation des décisions querellées, le recours est réputé non fondé.

Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre du présent article".

En dépit de l'utilisation des mots "peuvent adresser un recours" et "n'a pas prononcé l'annulation", cet article organise un recours obligatoire en réformation devant conduire le gouvernement wallon à substituer sa décision à celle du bourgmestre dont les mesures sont considérées comme "insuffisantes" ou "inadéquates".

S'agissant d'un recours organisé obligatoire, il doit être préalablement exercé et, en principe, avoir donné lieu à une décision avant que le Conseil d'État puisse être saisi. Le requérant auquel cette voie de recours a été indiquée par l'article 7 de l'arrêté attaqué n'affirmant ni n'établissant avoir exercé ce recours préalable en l'espèce, son recours en annulation est irrecevable.

Dès lors que le recours en annulation doit être immédiatement rejeté, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le douze mars deux mille dix-neuf par :

M^{mes} Nathalie VAN LAER, conseiller d'État, président f.f.,
Katty LAUVAU, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Nathalie VAN LAER.