

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 246.131 du 20 novembre 2019

A. 229.466/VI.21.633

En cause : **PELLEGRINI** Olita,
ayant élu domicile chez
M^e Axel GENIESSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Marc UYTENDAELE et
Patricia MINSIER, avocats,
rue de la Source 68,
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 novembre 2019, Olita PELLEGRINI demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de "la décision de la Région wallonne - Service public de Wallonie - Département du Logement - Direction du Logement privé, de l'Information et du Contrôle - «Service Recours» -, datée du 22 octobre 2019 et notifiée par courrier recommandé le 28 octobre 2019, «confirm[ant] l'arrêté pris par le Bourgmestre de la Ville de Jodoigne en date du 13 septembre 2019» et, partant, ordonnant aux occupants du logement sis à 1370 JODOIGNE, Chaussée de Charleroi, 35, d'évacuer les lieux".

II. Procédure

Par une requête introduite simultanément à sa demande de suspension d'extrême urgence, Olita PELLEGRINI demande le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par une ordonnance du 5 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 novembre 2019.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Imre KOVALOVSKY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Axel GENIESSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Patricia MINSIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Alain LEFEBVRE, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu 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. Assistance judiciaire

Par une requête introduite simultanément à sa demande de suspension d'extrême urgence, Olita PELLEGRINI demande le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Des documents sont produits à l'appui de cette requête, dont une décision du 21 octobre 2019 par laquelle le bureau d'aide juridique du Brabant wallon a octroyé à la partie requérante l'aide juridique gratuite provisoire. Aux termes de cette décision, il appartenait seulement à la requérante de fournir au bureau d'aide juridique une attestation d'absence de revenu d'une personne à sa charge, ce qu'elle déclare avoir fait. Cette attestation est par ailleurs également jointe à la demande d'assistance judiciaire déposée devant le Conseil d'État.

Il ressort de ces documents que la requérante remplit les conditions pour l'obtention du bénéfice de l'assistance judiciaire au Conseil d'État.

IV. Exposé des faits utiles

La partie requérante décrit comme suit les faits de la cause, sans que cet exposé soit contesté par la partie adverse :

- " 1. Le 23 août 2010, la Ville de Jodoigne adopte un arrêté de police déclarant l'habitation sise à 1370 JODOIGNE, Chaussée de Charleroi, 35, dangereuse et inhabitable.
Cet acte impose à Madame Georgine VANDERMOLEN - mère de la requérante - de procéder à des travaux dans le but de mettre le bâtiment aux normes en matière de protection contre les incendies.
2. Jusqu'en fin d'année 2018, le bien est abandonné et est investi par des squatteurs.
3. Le 16 janvier 2019, la requérante établit son domicile dans le bâtiment litigieux [...].
Ses quatre enfants y sont également domiciliés.
À cette fin, elle entreprend des travaux de rénovation pour remettre le bien en état.
4. Le 29 mai 2019, les services de la Zone de Secours se rendent sur les lieux et rendent un rapport négatif.
5. Le 3 juillet 2019, les services du SPW Logement effectuent une visite du bâtiment.
6. Par courrier daté du 15 juillet 2019, les services du SPW Logement rédigent un rapport d'enquête [...].
Le rapport conclut que le bien est «améliorable» mais est «inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques et est surpeuplé».
7. Par courrier daté du 20 août 2019, suite à ce rapport, la Ville de Jodoigne invite la requérante à solliciter une audition avec ses services ou à transmettre ses observations écrites [...].
8. Le 2 septembre 2019, une audition se tient avec les services communaux [...].
Cet entretien débouche sur l'établissement d'un procès-verbal sommaire, écrit par Madame Marianne GILSOUL. Ce procès-verbal est contresigné par la requérante.
9. Le 13 septembre 2019, le Bourgmestre de la Ville de Jodoigne adopte un arrêté de police, ordonnant l'interdiction d'occuper l'immeuble [...].
La décision, envoyée par courrier recommandé, impose aux occupants de l'immeuble d'évacuer les lieux.
10. Le 17 septembre 2019, la requérante prend connaissance de cette décision.
11. Le 30 septembre 2019, la requérante introduit un recours devant le Ministre wallon en charge du Logement - la partie adverse - par courrier recommandé [...].
12. Le lendemain, la partie adverse reçoit le recours.
13. Par courrier daté du 8 octobre 2019, la partie adverse accuse bonne réception dudit recours et indique que sa décision devra être rendue pour le 15 novembre 2019 [...].

14. Par courrier daté du 22 octobre 2019, la partie adverse estime que le recours introduit par la requérante est non fondé et, partant, confirme l'arrêté adopté par le Bourgmestre de la Ville de Jodoigne en date du 13 septembre 2019 [...]. Cet acte est notifié le 28 octobre 2019 à la requérante. Il s'agit de l'acte attaqué".

L'arrêté du bourgmestre de Jodoigne du 13 septembre 2019 est rédigé de la manière suivante :

" Vu l'article L1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement ;

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° 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 ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés;

Attendu que Mme Georgine VANDERMOLEN domiciliée Rue Soldat Larivière, 39 à JODOIGNE est propriétaire d'un bien sis Chaussée de Charleroi, 35 à JODOIGNE — cadastré Section F n° 1H3 ;

Attendu que l'état de l'habitation sise 35, Chaussée de Charleroi à 1370 Jodoigne a fait l'objet d'un rapport du Service Incendie daté du 4 août 2010 émettant un avis DÉFAVORABLE pour l'occupation de ce logement étant donné que les mesures de sécurité et de protection contre les risques d'incendie et d'explosion sont INSUFFISANTES ;

Attendu qu'en égard du rapport précité, la situation requérait l'évacuation de l'immeuble et que ses habitants ont été relogés en urgence provisoirement dans un logement d'accueil;

Vu l'arrêté de Police du 23 août 2010 déclarant le bâtiment dangereux et inhabitable et ordonnant à Mme VANDERMOLEN de procéder immédiatement aux travaux repris dans le rapport du Service Incendie;

Attendu que l'arrêté de Police du 23 août 2010 ainsi que le rapport du Service Incendie ont été envoyés par recommandés avec accusé de réception à Madame VANDERMOLEN;

Vu la délibération du Collège communal du 28 octobre 2011 désignant la SPRL L. DECELLE pour réaliser un rapport de stabilité du bien à charge de Mme VANDERMOLEN;

Vu le rapport de stabilité daté du 30 novembre 2011 de l'Ingénieur L. DECELLE ;

Attendu qu'en date du 19 décembre 2011 le rapport de stabilité a été transmis à Mme VANDERMOLEN par recommandé avec accusé de réception mais non réclamé et par courrier simple et la mettant en demeure de réaliser les travaux dans

un délai de 1 mois à partir de la réception de la présente ou les travaux seraient réalisés à sa charge;

Attendu que Mme VANDERMOLEN n'a réalisé aucuns travaux et ne réagit à aucune injonction ;

Vu la délibération du Collège communal du 08 janvier 2016 sollicitant de la SPRL L. Decelle une mise à jour de son rapport d'expertise ;

Vu le rapport d'expertise de la SPRL L. Decelle daté du 03.02.2016;

Vu l'inertie de Mme VANDERMOLEN;

Attendu que la fille de Mme VANDERMOLEN - dénommée PELLEGRINI Olita (avec 4 enfants) a demandé une domiciliation dans cette habitation qui n'a toujours pas fait l'objet des travaux préconisés ;

Attendu que Mme PELLEGRINI est en domiciliation provisoire dans le bien avec ses 4 enfants;

Vu le rapport de la Zone de secours après leur visite du 29.05.2019 - DÉFAVORABLE à l'occupation du bâtiment ;

Vu le rapport dressé par le Service Public de Wallonie -Département du Logement-Service salubrité Logements- Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 JAMBES :

Conclusions d'enquête du 03.07.2019

(voir annexe les détails)

« - AMELIORABLE
- INHABITABLE de par ses caractéristiques intrinsèques
- SURPEUPLE»;

Attendu qu'au vu du rapport du SPW, Mme PELLEGRINI n'a pas obtempéré au courrier qui lui a été adressé le 17 juin 2019;

Vu l'article 7 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure à respecter par le Bourgmestre en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie notamment :

L'Article 10 - Le bourgmestre ou son délégué informe, par courrier, les personnes concernées de la décision qu'il compte adopter et de la possibilité d'être entendues. Chacune de ces personnes peut, par écrit expédié dans les dix jours suivant la réception du courrier visé à l'alinéa 1^{er}, solliciter une audition ou transmettre ses observations.

Le cas échéant, elle est entendue en dehors de la présence des autres personnes concernées et peut se faire assister de la personne de son choix.

Le procès-verbal, auquel sont jointes d'éventuelles observations, est signé le jour de l'audition par le bourgmestre ou son délégué et la personne entendue.

Vu la délibération du Collège communal du 09 août 2019 décidant que :

- Le Bourgmestre pourra prendre un arrêté d'inhabitabilité après avoir statuer sur le rapport d'enquête et après avoir procédé aux auditions des personnes concernées et constaté, le cas échéant, l'absence de souhait d'être entendues;

Attendu que Mme VANDERMOLEN ne réagit à aucun courrier;

Attendu que Mme PELLEGRINI a été entendue au Service de l'Urbanisme le 2 septembre 2019 (voir annexe);

Considérant que les arguments présentés par l'occupante n'ont pas convaincu le Bourgmestre de l'utilité d'une modification des mesures qu'il projetait de prendre;

Attendu que vu l'urgence les rapports défavorable de la Zone de secours - du Service public de Wallonie et les dangers présentés par le bien pour les occupants et pour les voisins il convient de prendre un arrêté d'inhabitabilité;

ARRETE :

Article 1 -

L'immeuble sis 35 Chaussée de Charleroi à JODOIGNE appartenant à Mme VANDERMOLEN et occupé par Mme PELLEGRINI et ses enfants est considéré comme INHABITABLE.

a) Ordre est donné à tous les occupants du logement (famille de Mme PELLEGRINI) de l'évacuer dans le mois à dater de la réception du présent arrêté.

b) Ordre est donné au titulaire de droit réel de maintenir les lieux inaccessibles dès le départ des occupants.

Article 2 -

Les personnes qui occuperont les lieux au-delà de cette date seront expulsées de l'immeuble visé à l'article 1^{er}, au besoin par la force.

[...]"

Le courrier daté du 22 octobre 2019, qui contient l'acte attaqué, porte ce qui suit :

" [...]

Suite à la réception de votre recours en date du 01 octobre 2019, à l'encontre de l'arrêté mieux élargé en objet, j'ai procédé à un examen approfondi de votre requête.

Tout d'abord et sur base des informations dont disposent mes services, je ne peux que vous confirmer l'arrêté pris par le Bourgmestre de la Ville de Jodoigne en date du 13 septembre 2019. En effet, il me faut constater que cet arrêté de Police frappant le logement susmentionné est conforme aux normes édictées par la réglementation en matière de respect des critères minimaux de salubrité des logements.

En effet, aux termes de l'article 1^{er}, 15° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, est considéré comme inhabitable, le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité déterminés dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants.

Or, à la lecture dudit arrêté, force est de constater, que le logement sis Chaussée de Charleroi, 35 à 1370 Jodoigne, est affecté de manquements relatifs à la sécurité, la salubrité et la structure du bâtiment qui sont de nature à mettre en péril la sécurité et la santé de son occupant.

Je vous rappelle également que la réoccupation du logement sera subordonnée à sa réhabilitation complète dans le respect de tous les critères minimaux de salubrité, motif pour lequel l'arrêté dont question ne pourra être levé tant que le logement ne sera pas parfaitement salubre.

Dès lors, je vous invite à prendre contact avec le Service Logement de la Ville de Jodoigne, dès que l'ensemble des travaux de mise en conformité du logement auront été réalisés, afin de faire procéder à une visite de contrôle et le cas échéant, solliciter la levée de l'arrêté d'inhabitabilité.

Par ailleurs, je vous informe que copie de la présente sera adressée au Bourgmestre de la Ville de Jodoigne".

V. Recevabilité

V.1. Thèses de la partie adverse

La partie adverse conteste la recevabilité de la requête.

En une première exception, elle expose qu'elle estime ne pas disposer d'un pouvoir de réformation. À ce propos, elle renvoie à l'argumentation qu'elle développe en réponse au premier moyen, et dans laquelle elle critique la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle le recours instauré par l'article 7^{ter} du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable est un recours en réformation. Elle soutient qu'à aucun moment, le Conseil d'État n'a exposé les fondements de son raisonnement et qu'il n'explique pas pourquoi il faudrait estimer que le Gouvernement dispose d'un pouvoir de réformation et non d'un pouvoir d'annulation. Selon elle, les termes de l'article 7^{ter} sont clairs en ce que cette disposition précise que la décision que le Gouvernement peut prendre dans un délai de 45 jours est une décision d'annulation. Elle estime que cette précision fait obstacle à l'application de l'effet dévolutif du recours organisé, lequel s'applique à défaut de précision écrites relatives au pouvoir de l'administration. Elle ajoute que, de manière plus fondamentale encore, elle "ne peut comprendre la jurisprudence traditionnelle [du Conseil d'État] selon laquelle il y a lieu de reconnaître à l'autorité de recours les pouvoirs les plus étendus" en soulignant qu'à sa connaissance le Conseil d'État n'a jamais justifié cette règle qu'il applique régulièrement.

Elle en déduit que le recours n'est pas recevable, à défaut, pour la requérante, de demander l'annulation de la décision du bourgmestre.

En une seconde exception, formulée à l'audience, la partie adverse souligne que, selon l'article 7^{ter}, susvisé, le recours au Gouvernement peut être introduit par tout titulaire de droits réels sur l'habitation concernée et, lorsque celle-ci est donnée en location, par le bailleur et l'occupant, qu'en l'espèce, la requérante n'est pas titulaire de droits réels et que si elle est "l'occupant", l'habitation n'est toutefois pas donnée en location, de sorte qu'elle ne semble pas avoir qualité pour introduire le recours au Gouvernement. La partie adverse estime que, même si elle n'a pas rejeté le recours pour ce motif, la question se pose et est de nature à rejaillir sur la recevabilité du présent recours.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

A. Sur la première exception d'irrecevabilité

L'article 7^{ter} du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable dispose comme 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."

Selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, en dépit de l'utilisation des mots "peuvent adresser un recours" et "n'a pas prononcé l'annulation", la disposition précitée (anciennement article 7^{bis}) organise un recours obligatoire en réformation devant conduire le Gouvernement à substituer sa décision à celle du bourgmestre dont les mesures sont considérées comme "insuffisantes" ou "inadéquates" (voy. notamment les arrêts Taminiau, n° 149.658 du 30 septembre 2005, Vandewinckel, n° 227.747 du 19 juin 2014, s.a. Eling Immobilière n° 236.810 du 15 décembre 2016, Charlier, n° 243.930 du 12 mars 2019). La partie adverse n'apporte aucun élément qui imposerait de se départir de l'interprétation retenue dans ces arrêts, tout spécialement à l'occasion d'une procédure de suspension d'extrême urgence. Il y a donc lieu de considérer que la décision attaquée, qui tend à "confirmer" l'arrêté du bourgmestre du 13 septembre 2019, s'est substituée à ce dernier, de sorte que le présent recours est recevable en tant qu'il n'est dirigé que contre la décision du 22 octobre 2019.

La première exception d'irrecevabilité ne peut être retenue à ce stade de la procédure.

B. Sur la seconde exception d'irrecevabilité

Indépendamment de savoir si le recours prévu par l'article 7^{ter} est ouvert à l'occupant d'un immeuble qui n'est pas donné en location, il suffit de constater qu'en l'espèce, le recours de la requérante n'a pas été déclaré irrecevable par la partie adverse et que la décision prise sur ce recours s'est substituée à la décision du bourgmestre. La requérante étant occupante de l'immeuble concerné par cette décision, elle paraît recevable à demander l'annulation de celle-ci.

La seconde exception d'irrecevabilité doit également être rejetée.

VI. Du caractère sérieux du premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Thèse de la requérante

Le premier moyen est pris "de la violation de l'article 7^{ter} du Code wallon du 29 octobre 1998 du Logement et de l'Habitat durable (abrégé Code wallon du Logement, ci-dessous), de l'article 14, alinéa 2, de 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, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation",

- en ce que, première branche, la partie adverse a excédé sa compétence *ratione materiae* dans la mesure où, saisie d'un recours en réformation, elle s'est limitée à confirmer l'arrêté de police du bourgmestre de Jodoigne du 13 septembre 2019, sans opérer un examen circonstancié au regard de l'intégralité du dossier,
- et en ce que, seconde branche, la requérante faisait valoir, dans son recours, qu'un nouveau rapport d'enquête sur la salubrité du bien devait être effectué, que la partie adverse s'est refusée d'examiner le dossier de manière circonstanciée, qu'elle n'a pas effectué de telles démarches et qu'elle s'est ainsi méprise sur la portée de l'article 14, alinéa 2, de l'arrêté du 30 août 2007 précité, qui impose qu'un nouveau rapport de salubrité soit réalisé lorsque les circonstances de l'espèce l'imposent.

Sur la première branche, la requérante rappelle d'abord les principes applicables. Elle expose notamment que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, le recours prévu par l'article 7^{ter} du Code est un recours en réformation, obligeant l'autorité qui en est saisie à procéder à un réexamen complet du dossier, de sorte que celle-ci ne peut se limiter à annuler ou à confirmer la décision qui fait l'objet d'un recours, mais que, pour exercer correctement son pouvoir de réformation, elle "doit aller au-delà" et "statuer aussi pleinement que possible sur le dossier", sinon elle se méprend sur l'étendue de sa compétence. Elle ajoute qu'il résulte des articles 2 et 3 de la loi du 29 août 1991, précitée, que l'administré doit pouvoir prendre connaissance, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement de la décision.

Selon la requérante, il apparaît qu'en l'espèce, la partie adverse s'est manifestement trompée sur la nature et l'étendue de la compétence qui lui revenait

d'exercer dans le cadre du recours dont elle était saisie. Selon elle, il résulte des termes mêmes de la décision attaquée que la partie adverse s'est limitée à un examen de pure légalité de l'arrêté de police du bourgmestre : en énonçant que l'"arrêté de police frappant le logement susmentionné est conforme aux normes édictées par la réglementation en matière de respect des critères minimaux de salubrité des logements", la partie adverse ne démontre, selon la requérante, aucune volonté d'entreprendre un examen circonstancié de l'intégralité du dossier, y compris un examen portant sur l'opportunité de la mesure décrétée par le bourgmestre.

Elle ajoute que la décision est incompréhensible pour le destinataire de l'acte, la partie adverse s'étant réservé le droit de ne pas motiver formellement sa décision, en se limitant à énoncer qu'elle s'est fondée sur "des informations dont disposent ses services", ce qui s'avère incompréhensible, dès lors qu'"on ignore sur base de quelles informations l'autorité de recours a pu «confirmer» [sic] la décision du Bourgmestre", de sorte que la partie adverse a également manqué à son obligation formelle de motivation et a adopté son acte en violation des articles 2 et 3 de loi du 29 juillet 1991.

Sur la seconde branche, la requérante fait valoir que l'article 14, alinéa 2, de 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 incendies prévoit que le ministre statue "après qu'éventuellement, un fonctionnaire de l'administration ait procédé à une nouvelle enquête sur le ou les logements concernés". Elle souligne que cette disposition confirme la nécessité d'effectuer un examen en réformation et démontre l'importance pour le ministre de se munir de toutes les informations actualisées avant de prendre sa décision. Selon elle, dès lors que l'arrêté précité ne précise pas dans quels cas et suivant quelles règles il convient de procéder à une nouvelle enquête, il y a lieu de considérer que le ministre est tenu de procéder à une telle enquête lorsque les circonstances de l'espèce l'imposent, spécialement lorsque l'un des points substantiels du recours porte sur cet aspect.

La requérante reproche à la partie adverse de s'être basée à tort sur le rapport d'enquête réalisé par ses services, en date du 3 juillet 2019 et de n'avoir pas pris la peine de faire réaliser un nouveau rapport d'enquête alors que cette possibilité est offerte par l'article 14, alinéa 2, de l'arrêté du 30 août 2007 précité. Selon elle, un tel examen aurait dû être effectué compte tenu de la réclamation qu'elle a introduite et qui souligne à plusieurs reprises qu'elle a réalisé des travaux de réhabilitation du logement, la requérante citant les passages suivants :

- "J'ai changé les prises et les interrupteurs, mais quand le Mr de S.P.W. [est venu] pour faire son rapport, je n'en avais changé qu'une partie" ;
- "autre point négatif dans le rapport, l'éclairage est jugé trop faible, étant donné qu'il

y a assez de prises et interrupteurs, je suppose qu'il parle de l'intensité de l'éclairage mais je ne comprends pas car j'ai des ampoules led tout ce qu'il y a de plus banal ou standard acheté chez Brico" ;

- "j'ai mis un détecteur d'incendie au rez-de-chaussée, 1 dans la cuisine, 1 autre à l'étage mais je n'en avais pas installé au 2^{ème} ce qui fût un point négatif lors du rapport de la S.P.W. le 3 juillet 2019, mais je l'ai installé par après";
- s'agissant du garde-corps : "pour ma part et pour notre sécurité, je préfère en installer et ce n'est certainement pas ça qui va me ruiner, ce n'est donc pas un problème surtout que nous avons visser des planches provisoirement".

Elle souligne qu'au début de sa réclamation, elle rappelle que, depuis son installation et la visite du 3 juillet 2019 par les services du SPW, des efforts ont été entrepris pour remettre le bien en état. Elle ajoute que le processus progressif de rénovation complète du bien litigieux est d'ailleurs rappelé lors l'audition du 2 septembre 2019, devant les services communaux, préalablement à l'adoption de l'arrêté de police du bourgmestre, le procès-verbal de celle-ci mentionnant que "les travaux sont effectués petit à petit en fonction des rentrées d'argent". Elle précise que, lorsqu'elle a adopté sa décision le 22 octobre 2019, soit plus de 3 mois et demi après la visite ayant donné lieu au rapport d'enquête, de nouveaux travaux avaient été effectués sur le bien, de sorte que les informations dont disposait la partie adverse n'étaient certainement plus à jour, ce que la partie adverse ne pouvait ignorer à la suite de l'audition du 2 septembre 2019 et de l'introduction du recours, qui faisait valoir que certains griefs soulevés dans le rapport d'enquête n'étaient plus d'actualité. Elle considère que, compte tenu de la gravité de la décision, particulièrement vexatoire, la partie adverse aurait dû veiller à mettre à jour les informations reprises dans le rapport d'insalubrité et, partant, diligenter la rédaction d'un nouveau rapport, conformément à l'article 14, alinéa 2, de l'arrêté du 30 août 2007. Selon elle, en refusant d'opérer un tel examen, sans que l'on en comprenne la raison, l'autorité a vidé de sa substance les principes attachés au recours en réformation, qui imposent à l'autorité de statuer *ab initio* en se munissant de toutes les informations pertinentes survenues postérieurement à l'adoption de la décision dont recours.

B. Thèse de la partie adverse

Sur les deux branches réunies, la partie adverse fait valoir, à titre principal, que le recours prévu par l'article 7^{ter} du Code n'est pas un recours en réformation mais bien un recours en annulation. Son argumentation a été exposée ci-avant, à propos de la première exception d'irrecevabilité qu'elle a formulée.

À titre subsidiaire, elle soutient qu'elle a eu égard à l'ensemble du dossier pour prendre sa décision. Elle expose qu'elle a pris en considération les rapports

existants, la défense de la requérante et les informations collectées par son administration, et qu'elle est arrivée à la conclusion que, malgré dix ans de demandes de travaux formulées par la commune, les améliorations apportées au bien par la requérante ne sont toujours pas suffisantes et que l'habitation est inhabitable et surpeuplée, la requérante y vivant avec ses quatre enfants, sans chauffage, avec une installation électrique non conforme, certains châssis tombant en ruine et sans sécurité au niveau de la porte arrière.

Selon elle, la circonstance que la décision attaquée n'est pas longuement motivée ne dément pas ce constat. Elle soutient que rien ne l'empêchait de confirmer la décision dont recours et, partant, de s'en approprier les motifs, une motivation par référence étant admissible dès lors que la requérante avait connaissance de la décision dont recours.

Elle estime que l'absence de nouvelle enquête ne peut pas lui être reprochée dès lors, d'une part, que le texte ne lui impose pas d'y procéder, et, d'autre part, que, contrairement à ce qu'affirme la requérante, celle-ci n'a pas sollicité, dans le cadre de son recours, la tenue d'une nouvelle enquête. La partie adverse expose qu'en pratique, elle procède à de nouvelles enquêtes lorsque les pièces en sa possession ne lui permettent pas de statuer en toute connaissance de cause ou qu'elles font apparaître un doute sur un ou plusieurs éléments du dossier. Elle ajoute qu'elle envisage également une telle procédure lorsque la demande en est faite dans le recours et que sont apportés des éléments concrets et tangibles susceptibles de démontrer la nécessité d'évaluer à nouveau la situation. Selon elle, tel n'est pas le cas en l'espèce.

Elle n'aperçoit pas les "arguments objectifs essentiels et pertinents" développés dans le recours de la requérante, auxquels elle n'aurait pas répondu.

Elle relève qu'il n'est pas contesté qu'il n'y a pas de chauffage, que les lieux sont surpeuplés, que la structure extérieure des lieux n'est pas stable. Elle expose encore que la circonstance que des interrupteurs ont été ajoutés et que l'éclairage ne soit pas faible n'est pas de nature à rendre le réseau électrique conforme, qu'il n'y a pas de garde-corps et que la présence d'un nouveau détecteur d'incendie n'est pas de nature à démentir ce qui précède. Elle estime que, dès lors que les deux premiers motifs suffiraient à eux seuls à justifier et fonder l'acte attaqué et que les autres arguments soulevés ne sont pas pertinents, l'absence de réponse à ceux-ci ne constitue pas une violation de l'obligation de motivation formelle.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Ainsi qu'il a été jugé ci-avant à propos de la première exception d'irrecevabilité, le recours introduit par la requérante auprès du Gouvernement sur le fondement de l'article 7^{ter} – anciennement 7^{bis} – du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, est un recours en réformation. L'autorité saisie d'un tel recours doit statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome, qui ne peut se limiter à un contrôle de légalité de la décision faisant l'objet du recours. Par ailleurs, si elle n'a pas l'obligation de répondre point par point à chacun des arguments qui lui sont présentés, elle doit, pour respecter la loi du 29 juillet 1991 précitée, indiquer dans l'acte les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à sa décision et répondre aux moyens pertinents invoqués. Les motifs de sa décision doivent permettre au destinataire de comprendre les raisons pour lesquelles son recours ou sa réclamation est accueilli ou rejeté. S'il n'est pas interdit à l'autorité statuant sur recours de se rallier aux motifs de la décision de première instance, encore faut-il que ce soit parce qu'elle les estime pertinents et non pas uniquement parce qu'elle les estime conformes à la loi.

En l'espèce, en mentionnant que l'arrêté de police du bourgmestre "est conforme aux normes édictées par la réglementation en matière de respect des critères minimaux de salubrité des logements", l'acte attaqué procède seulement à un contrôle de légalité. Il est vrai qu'il mentionne également que, "à la lecture dudit arrêté, force est de constater, que le logement sis Chaussée de Charleroi 35 à 1370 Jodoigne, est affecté de manquements relatifs à la sécurité, la salubrité et la structure du bâtiment, qui sont de nature à mettre en péril la sécurité et la santé de son occupant". En admettant que la décision attaquée puisse être motivée par référence à l'arrêté du bourgmestre, il convient toutefois d'observer que celui-ci n'indique pas les manquements relatifs à la sécurité, la salubrité et la structure du bâtiment qui sont, selon lui, de nature à mettre en péril la sécurité et la santé de ses occupants. Il y a également lieu de relever que si l'arrêté du bourgmestre vise "le rapport d'expertise de la SPRL DECELLE du 03.02.2016", le "rapport de la Zone de secours après leur visite du 29.05.2019 – DÉFAVORABLE à l'occupation du bâtiment" et le "rapport dressé par le Service Public de Wallonie - Département du Logement – Service salubrité Logements – (...) Conclusions d'enquête du 03.07.2019 (voir annexe les détails) «AMELIORABLE, INHABITABLE de par ses caractéristiques intrinsèques; SURPEUPLÉ»", seul un de ces trois rapports, à savoir le rapport relatif à la visite du 3 juillet 2019, se trouve au dossier administratif.

Dans sa note d'observations, après avoir énuméré une série de motifs relatifs à l'état du bien litigieux, dont les deux premiers consistent en ce qu'il n'est pas contesté qu'il n'y a pas de chauffage et que les lieux sont surpeuplés, la partie adverse

expose que "[d]ès lors que les deux premiers motifs suffiraient à eux seuls à justifier et fonder l'acte attaqué et que les autres arguments soulevés ne sont pas pertinents, l'absence de réponse à ceux-ci ne constitue pas une violation de l'obligation de motivation formelle". Force est toutefois de constater que les motifs qu'énumère la partie adverse ne sont pas énoncés dans l'acte attaqué.

La décision attaquée ne peut être considérée comme étant adéquatement motivée au sens de la loi du 29 juillet 1991. Dans cette mesure, le moyen est sérieux en sa première branche. Il n'y a pas lieu, à ce stade de la procédure, d'examiner les autres griefs formulés dans cette branche ainsi que la seconde branche du moyen.

VII. Urgence et extrême urgence

VII.1. Thèses des parties

A. Thèse de la requérante

La requérante expose notamment ce qui suit :

" [...]

1. Quant à la survenance du péril ou du dommage craint et son étendue

19. En raison d'«informations dont disposent [l]es services» de la partie adverse, sans que ces prétendues informations ne soient précisément énumérées, l'acte attaqué impose à la requérante et à sa famille de quitter leur lieux de résidence, sans qu'aucune solution de relogement crédible n'ait été pour l'heure trouvée.

La mise à l'exécution de l'acte attaqué engendrera immanquablement un préjudice imminent pour la requérante, laquelle est manifestement dans la situation lui permettant d'agir sous le bénéfice de l'extrême urgence.

Le traitement du dossier via la procédure en annulation ordinaire, auprès de Votre Conseil, n'aboutirait à aucune décision avant cette date.

20. Concernant la gravité du préjudice et son étendue, l'ordre d'évacuation critiqué est de nature à porter atteinte au droit au logement décent, consacré par l'article 23, de la Constitution, de la requérante et de ses enfants. Celle-ci risque de se retrouver sans la moindre solution de logement dès que l'acte sera mis à exécution.

Ce n'est donc pas moins de 5 personnes qui risquent de se retrouver incessamment sans toit, alors même que la pression sur les logements sociaux de transit est intense compte tenu de l'arrivée imminente de l'hiver.

21. En tout état de cause, l'acte attaqué provoque un préjudice moral et psychologique à la requérante.

D'une part, l'angoisse vécue par la requérante est avérée. Celle-ci se retrouve sous le spectre de se faire expulser par la force publique de son logement, alors même qu'elle entend rester dans son habitation, dont elle a continué la poursuite de la rénovation.

Outre cette angoisse personnelle, elle doit également assurer la charge de sa famille et se demande constamment comment elle pourra continuer, si celle-ci est menacée de quitter le logement qu'elle occupe en toute quiétude. L'acte querellé induit donc

un stress particulièrement lourd pour la requérante.

D'autre part, même si un logement public de substitution pouvait être libéré, cette solution risquerait de déraciner complètement les habitudes de la famille, laquelle est bien ancrée dans le tissu social local. Par exemple, les enfants de la requérante sont scolarisés dans la même entité que celle du bien visé par l'acte attaqué.

De même, si un logement peut être trouvé, il existe un risque que seule une partie de la famille soit relogée, la requérante se trouvant alors séparée d'une partie de ses enfants, ce qui n'est pas tolérable.

22. Dans ce contexte, il convient de rappeler les enseignements de l'arrêt Vanderborght, prononcé le 17 avril 2013 :

« [...] le risque d'un préjudice moral important ne peut être sous-estimé, à raison de l'angoisse que provoque, chez la requérante la perspective de l'évacuation annoncée, non seulement en ce que celle-ci les affectera, elle-même et son fils, mais également pour l'incidence qu'elle provoquera sur la situation de ses locataires dont elle se déclare fort proche.

Il suit de l'ensemble de ces considérations que le risque de préjudice grave et difficilement réparable allégué par la requérante doit être tenu pour suffisamment établi».

23. Enfin, la requérante connaît des soucis financiers particulièrement importants. Celle-ci a notamment été admise au bénéfice de l'aide juridique de deuxième ligne [...].

L'acte attaqué risque de causer définitivement la déconfiture de la requérante.

Si elle venait à être délogée de son bien, celle-ci sera contrainte d'assumer un loyer, alors qu'elle occupe le bien litigieux à titre gratuit. Compte tenu de la situation financière de la requérante, cette charge est non négligeable.

Il convient de rappeler que, quand bien même la requérante est éligible à bénéficier d'un logement social de transit, un loyer, fut-il limité, sera dû pour se loger.

Enfin, si la requérante devait assumer cette nouvelle charge, elle se retrouvera dans l'impossibilité totale de poursuivre la réalisation des travaux entrepris. De cette manière, celle-ci sera contrainte d'abandonner définitivement son logement et de le laisser à nouveau périr. Tous les investissements consentis jusqu'alors auront été vains et le bien sera à nouveau mis à l'abandon.

2. Quant à l'attitude de la requérante

24. En termes de diligence, la requérante a eu connaissance de l'acte attaqué le 28 octobre 2019.

Elle s'est donc montrée particulièrement diligente afin de saisir Votre Conseil, dans un laps de temps restreint."

B. Thèse de la partie adverse

La partie adverse ne formule aucune observation relative à l'urgence et à l'extrême urgence.

VII.2. Appréciation du Conseil d'État

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué. L'urgence ne peut être reconnue que si le requérant

établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Par ailleurs, l'article 17, § 4, des lois coordonnées précitées prévoit la mise en œuvre d'une procédure dérogatoire dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande selon la procédure de suspension ordinaire. La recevabilité de la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence suppose encore que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint de subir.

L'acte attaqué "confirme" l'arrêté de police du bourgmestre de la ville de Jodoigne du 13 septembre 2019 qui, après avoir considéré que l'immeuble litigieux est inhabitable, ordonne à tous ses occupants de l'évacuer dans le mois à dater de la réception de l'arrêté.

L'obligation faite à la requérante et à ses enfants de quitter à brève échéance un logement faisant partie du patrimoine familial et qu'ils occupaient gratuitement, constitue un inconvénient suffisamment sérieux pour que l'on ne puisse imposer à la requérante de le supporter jusqu'à ce qu'une décision au fond ou même en suspension ordinaire intervienne.

Il en va d'autant plus ainsi, d'une part, qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'une solution de relogement crédible ait été offerte à la requérante qui se retrouvera, avec sa famille, sans domicile et, d'autre part, que l'inoccupation de l'immeuble litigieux ainsi que l'impossibilité pour la requérante de poursuivre sa rénovation - dès lors qu'elle devra désormais assumer la charge d'un loyer - entraîneront sa dégradation et feront perdre à la requérante les investissements en travaux qu'elle y a déjà effectués ainsi que l'espoir de pouvoir un jour retourner y vivre.

Par ailleurs, introduisant sa requête le 4 novembre 2019, la requérante a fait diligence pour saisir le Conseil d'État puisqu'elle mentionne que l'acte attaqué, qui date du 22 octobre 2019, lui a été notifié le 28 octobre 2019. Le recours à la procédure d'extrême urgence est justifié. Il n'est d'ailleurs pas contesté.

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

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

Article 1^{er}.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé à Olita PELLEGRINI dans la présente procédure en suspension d'extrême urgence.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision de la directrice a.i. du département logement – direction du logement privé, de l'information et du contrôle du Service public de Wallonie du 22 octobre 2019 confirmant l'arrêté du bourgmestre de Jodoigne du 13 septembre 2019 déclarant inhabitable l'immeuble sis chaussée de Charleroi 35 et ordonnant à tous ses occupants de l'évacuer.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre
siégeant en référé, le vingt novembre deux mille dix-neuf par :

Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
Vincent DURIEUX	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX

Imre KOVALOVSKY