CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 257.032 du 30 juin 2023

A. 233.819/XV-5329

En cause : **CAUFRIEZ** Anne,
ayant élu domicile
rue Jean Philippe, 15
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es Michel KAISER
et Clémence MERVEILLE, avocats,
boulevard Louis Schmidt, 56
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 6 avril 2021, Anne Caufriez demande l'annulation de la décision du 5 janvier 2021 du service Recours de la direction du Logement privé, de l'Information et du Contrôle du service public de Wallonie (SPW) qui rejette son recours et confirme l'arrêté de police du 17 décembre 2020 du bourgmestre de la commune de Lasne qui déclare inhabitable l'immeuble sis rue du Mont-Lassy, 20 à Lasne (Ohain).

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Benoit Cuvelier, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 mai 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 juin 2023.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

La requérante et M^e^ Michel Kaiser, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Benoit Cuvelier, premier auditeur chef de section, 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. Faits

1. La requérante est propriétaire d'une maison située rue du Mont-Lassy, 20, à Lasne (Ohain).

Cet immeuble est une construction datant de 1900 qui est composée à l'origine d'une moitié logement et d'une autre étable-grange et est entièrement transformée en logement unifamilial en 1973-1974.

De 1986 à 2020, l'immeuble est loué à des locataires successifs et la requérante indique que des travaux de rafraichissement sont effectués entre certaines périodes locatives.

2. Par un pli recommandé du 3 septembre 2015, les locataires de l'immeuble, depuis le 1^er^ février 2015, informent la requérante de divers problèmes, non résolus depuis le début de leur occupation de l'immeuble. Ils précisent, notamment, la présence de problèmes d'humidité, de ventilation, d'égouttage, de chauffage, de fosse septique et mettent en demeure la requérante d'effectuer les travaux nécessaires dans les jours qui suivent.

3. Le 9 septembre 2015, un médecin atteste que ces locataires ainsi que leur fils présentent des troubles respiratoires ainsi que des manifestations allergiques

depuis mars 2015, concomitamment à leur installation dans l'immeuble de la requérante et sans qu'un autre facteur ne puisse être mis en évidence.

4. Le 29 septembre 2015, ces locataires introduisent un formulaire de demande d'enquête auprès du service Salubrité Logements de la partie adverse.

Divers documents sont annexés à ce formulaire dont notamment un rapport d'expertise du 22 septembre 2015.

5. À la suite d'une visite du bien effectuée le 30 novembre 2015, le service Salubrité Logements de la partie adverse communique aux locataires le 24 décembre 2015 son enquête, laquelle conclut à l'inhabitabilité du logement.

Le rapport relève une défectuosité des menuiseries extérieures, des problèmes d'humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures, d'humidité ascensionnelle dans les maçonneries extérieures, d'humidité par infiltration dans les maçonneries intérieures, d'humidité ascensionnelle dans les maçonneries intérieures, d'humidité ascensionnelle dans les sols et planchers, mais également une insuffisance de l'éclairage naturel et une déficience du système d'égouttage.

6. Par des courriers du 24 décembre 2015, les conclusions de l'enquête sont également communiquées au bourgmestre de la commune de Lasne et à la requérante.

7. Par un courrier du 18 octobre 2016, le bourgmestre de la commune de Lasne informe le service Salubrité Logements de la partie adverse qu'il a auditionné la requérante le 26 janvier 2016, que les locataires ont quitté le logement et que, dans la mesure où la requérante a entrepris, dans les délais, des travaux pour résoudre les problèmes d'humidité et l'a informée des aménagements effectués, il considère que l'habitation a été améliorée et est à nouveau habitable.

8. Par un pli recommandé du 17 février 2020, la locataire de la requérante, dont le bail a débuté le 1er novembre 2018, envoie son renon et annonce son départ du logement. Par un pli recommandé du 10 mars 2020, le conseil de la requérante met cette locataire en demeure de verser les loyers impayés et de fournir la preuve de divers actes d'entretien.

9. Le 12 mars 2020, la requérante reçoit une invitation à une audience de conciliation devant la Justice de Paix de Wavre, fixée le 30 mars 2020. Dans sa requête en conciliation, la locataire fait état de problèmes de salubrité relatifs au bien

loué et souhaite pouvoir quitter les lieux sans devoir payer l'indemnité de rupture normalement due.

10. Le 25 mai 2020, la procédure en conciliation introduite devant la Justice de Paix de Wavre se conclut par la fixation d'une date de sortie des lieux le 31 août 2020, ainsi que par l'engagement de la locataire de produire les documents demandés relatifs aux travaux d'entretien ainsi que par son engagement de retirer la plainte introduite auprès du service Salubrité Logements de la partie adverse.

11. Par un courrier du 24 juillet 2020, la partie adverse informe la requérante qu'une visite de son immeuble aura lieu le vendredi 7 août 2020 afin de vérifier que les conditions de logement sont bonnes.

12. Par un courrier du 25 septembre 2020, le service Salubrité Logements de la partie adverse communique à la locataire, à la propriétaire et au bourgmestre de Lasne les conclusions de son enquête. Il déclare le logement inhabitable. Le rapport relève un manque d'étanchéité de la couverture de toiture, un manque de stabilité dans la charpente, une défectuosité des tuyaux de descente d'eaux pluviales, une défectuosité des menuiseries extérieures, la présence d'humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures, la présence d'humidité ascensionnelle dans les maçonneries extérieures, la présence d'humidité ascensionnelle dans les maçonneries intérieures, la présence d'humidité ascensionnelle dans les sols et planchers, un éclairage naturel insuffisant, la présence suspectée de mérule ou d'un champignon similaire, un système d'égouttage déficient, un système de chauffage peu approprié et problématique, des équipements sanitaires vétustes présentant des fuites, un habillage des bains et murs de salle de bain en lambris bois peints présentant des parties usées, avec moisissures et l'absence de détecteurs d'incendie.

Dans la conclusion de ce rapport, il est précisé que le logement est considéré comme étant améliorable mais inhabitable en raison de ses caractéristiques intrinsèques.

13. Par un pli recommandé du 1er octobre 2020, le bourgmestre de la commune de Lasne informe la requérante qu'à la suite des conclusions du rapport d'enquête précité, il lui appartient de déclarer, le cas échéant, le logement inhabitable. Il lui précise qu'il lui est loisible d'être entendue et que pour ce faire, il lui est demandé de confirmer la date du 12 octobre 2020 et qu'à défaut de réaction de sa part pour le 8 octobre 2020, il sera considéré qu'elle ne souhaite pas être

entendue. Il rappelle qu'elle peut faire part de ses observations par écrit dans un délai de 10 jours à dater de la réception du courrier.

14. Par un courrier électronique du 12 octobre 2020, la requérante précise à la commune de Lasne qu'elle a réceptionné tardivement le courrier relatif à l'audition, qu'elle n'a pas été en mesure de confirmer celle-ci et transmet dès lors ses observations par écrit. Elle précise avoir fait appel à un architecte-expert qui procédera à une contre-expertise et liste l'ensemble des travaux et rénovations effectués dans l'immeuble depuis 2011. Elle fournit également des explications concernant les différents griefs énoncés dans le rapport précité.

15. Par un arrêté de police du 12 octobre 2020, le bourgmestre de la commune de Lasne déclare l'immeuble inhabitable. Cet arrêté est transmis à la requérante par un courrier électronique du 13 octobre 2020.

16. Par un courrier électronique du 15 octobre 2020, la requérante sollicite du bourgmestre de la commune de Lasne que l'arrêté de police du 12 octobre 2020 soit retiré, l'estimant illégal.

17. Par un pli recommandé du 23 octobre 2020, la requérante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre l'arrêté de police précité.

18. Par un courrier du 18 novembre 2020, la partie adverse accuse réception du recours de la requérante et l'informe qu'une décision sera prise au plus tard le 10 décembre 2020, à défaut de quoi la décision du bourgmestre sera confirmée.

19. Par un courrier du 23 novembre 2020, la partie adverse informe la requérante de sa décision d'annuler l'arrêté de police du bourgmestre du 12 octobre 2020, pour vice de procédure.

20. Par un courrier du 30 novembre 2020, l'expert-architecte mandaté par la requérante transmet à celle-ci son rapport établi à la suite de sa visite du logement le 27 octobre 2020.

Ses conclusions générales se lisent notamment comme suit :

« Sur l'ensemble des remarques émises par la Région Wallonne, nous constatons que :
- Seules les remarques concernant l'humidité des maçonneries de façades et intérieures, pour partie, réduisent l'habitabilité. Ce qui peut être résolu par des travaux tels qu'injections au bas des murs avec remontées latérales.

- De nombreuses remarques n'altèrent en rien les conditions de salubrité et d'habitabilité du bien.
- En ce qui concerne la charpente, bien qu'il n'y ait pas de mouvement apparent, l'avis complémentaire d'un ingénieur en stabilité pourrait être demandé.
- De nombreuses remarques sont dues à l'occupation des locataires sortants ».

21. Par un courrier du 14 décembre 2020, la requérante communique à la commune de Lasne ses observations et remarques, ainsi que le rapport de son expert-architecte et, le lendemain, elle est entendue par le bourgmestre.

22. Par un arrêté de police du 17 décembre 2020, ce dernier estime que la requérante n'a pas apporté de solution aux manquements au respect des critères minimaux de salubrité mentionnés dans le rapport d'enquête du 25 septembre 2020 et déclare le logement inhabitable. Cet arrêté est transmis à la requérante par un pli recommandé du 17 décembre 2020.

23. Par un pli recommandé du 31 décembre 2020, la requérante introduit un recours auprès de la partie adverse contre cet arrêté de police.

24. Par un courrier du 22 janvier 2021, la partie adverse accuse réception du recours et informe la requérante qu'une décision sera prise au plus tard le 19 février 2021, à défaut de quoi la décision du bourgmestre sera confirmée.

25. Par une décision du 1er février 2021, la partie adverse confirme l'arrêté de police du 17 décembre 2020 du bourgmestre de Lasne.

Cette décision constitue l'acte attaqué et est communiquée à la requérante par un courrier du 1er février 2021.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

La requérante prend un moyen unique « de la violation de l'article 1er, 15°, du Code Wallon de l'Habitation Durable, de l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, de l'article 149 de la Constitution, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de l'exigences de motifs pertinents et adéquats et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elle constate que la décision attaquée se base sur les observations émises dans un rapport d'enquête du 7 août 2020. Elle fait reproche à la partie adverse de ne pas prendre en considération les éléments complémentaires qu'elle a portés à la connaissance des autorités. Elle lui fait également grief d'aboutir à certaines conclusions qu'elle estime inadéquates voire non pertinentes.

Elle considère, en se référant à un passage de l'expertise complémentaire réalisée à sa demande, que l'assertion selon laquelle « cette humidité rend notamment le système de chauffage électrique peu approprié » est dénuée d'objectivité, de pertinence et emprunte d'une erreur manifeste d'appréciation.

Concernant le motif de l'acte attaqué qui précise que « l'installation électrique a également été reconnue comme potentiellement dangereuse », elle affirme qu'il est inexact et se réfère à nouveau à un passage de l'expertise complémentaire réalisée à sa demande.

Elle est d'avis que lorsque la partie adverse affirme que son immeuble « est affecté de manquements relatifs à la structure du bâtiment et des installations électriques, qui sont de nature à mettre en péril la sécurité et la santé de son occupant », elle tente de créer un lien avec l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'Habitation durable, qui précise qu'il convient d'entendre, par « habitation inhabitable », « l'habitation qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants ».

Elle explique avoir sollicité une expertise complémentaire en raison du caractère inexact, exagéré, non objectif de certains constats posés dans le rapport d'enquête. Elle estime que cette expertise a été réalisée par une personne présentant toutes les garanties en termes d'expérience, de sérieux, de fiabilité, l'architecte-expert sollicité étant reconnu par l'Association belge des experts (ABEX), étant expert auprès des Tribunaux, mais aussi membre du Collège national des experts architectes français et du Collège des experts architectes de Belgique. Elle pointe le fait que, sur la base de la grille d'analyse du rapport d'enquête, seuls 2 griefs sur les 14 points invoqués pourraient être de nature à affecter l'habitabilité du bien. Elle ajoute qu'il convient alors d'apprécier dans quelle mesure ces deux griefs impacteraient effectivement l'habitabilité du bien et dans quelle mesure ces griefs pourraient constituer un péril pour la santé ou la sécurité des habitants.

Elle précise que l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'Habitation durable pose deux conditions cumulatives pour pouvoir considérer un bien comme inhabitable, à savoir, d'une part, que l'habitation « ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le gouvernement » et, d'autre part, que son « occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants ». Elle estime que les éléments apportés par l'expertise complémentaire mettent en évidence la présence d'un seul manquement à des critères minimaux d'étanchéité dont il revient d'évaluer l'impact en termes de salubrité et d'habitabilité. Elle affirme que l'humidité relevée dans les murs n'est pas, en elle-même, génératrice de problèmes de santé et ne peut constituer un argument suffisant pour conclure à l'inhabitabilité du logement.

Elle fait grief à la partie adverse d'invoquer le prescrit de l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'Habitation durable, sans apporter la preuve que les griefs invoqués peuvent effectivement constituer un péril pour la santé ou la sécurité des habitants. Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué est inexacte, incomplète, et ne lui permet pas de connaître les raisons pour lesquelles les éléments de l'expertise complémentaire n'ont pu être pris en considération.

IV.1.2. Le mémoire en réponse et le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse estime que confrontée à une note d'expertise unilatérale mandatée et financée par la requérante, elle n'est pas tenue de répondre exhaustivement à chacun des développements de ce rapport. Elle affirme que le dossier administratif démontre que les éléments produits par la requérante ont bien été examinés même s'ils n'ont pas convaincu.

En ce qui concerne le motif relatif au système de chauffage installé dans la maison, elle estime qu'il ressort du rapport d'enquête que celui-ci ne pallie pas les nombreux problèmes d'humidité causés par les infiltrations, la vétusté du bâtiment ou le manque d'étanchéité dans la toiture. Elle considère qu'on assiste à un cercle vicieux en manière telle que le système est objectivement peu approprié.

En ce qui concerne la dangerosité du système électrique, elle constate que le rapport de visite du 7 août 2020 catégorise bien les différents constats visant l'installation électrique dans la colonne « potentiellement dangereuse ». Elle est d'avis que le rapport de contre-expertise en confirme certains, telles que les prises descellées, ce qui présente un caractère dangereux, tant que les travaux ne sont pas réalisés. Elle considère agir comme une autorité prudente et diligente en estimant que sont inquiétants les constats émis lors de la visite précitée à propos de

l’installation électrique et qu’elle ne peut se satisfaire de l’argumentation légère selon laquelle la mise en conformité de l’installation réalisée en mai 2012 est toujours valable.

Elle ajoute que le rapport de contre-expertise reconnait qu’il existe de nombreux défauts et incertitudes dans le bâtiment de la requérante, lesquels témoignent que les petits travaux intervenus à l’issue de la procédure précédente n’ont pas suffi à remédier aux problèmes structurels du logement.

Elle affirme que l’ensemble des constats posés sont de nature à mettre en péril la santé et la sécurité des possibles habitants de la maison et que le fait que l’un ou l’autre soient contestés dans le rapport de contre-expertise ne suffit pas à remettre en cause la décision globale.

Elle est d’avis qu’elle n’était pas tenue de répondre à tous les arguments invoqués par la requérante mais seulement à ceux qui sont pertinents.

IV.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l’objet d’une motivation formelle, laquelle consiste en l’indication, dans l’acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu’elle a été précédée d’un examen des circonstances de l’espèce. L’étendue de la motivation doit être proportionnelle à l’importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées. L’obligation de motivation formelle n’implique pas l’obligation d’exposer les motifs des motifs.

2. Cette obligation n’implique pas que l’autorité de recours, – qui n’est pas une juridiction administrative –, doive rencontrer expressément chacun des arguments développés dans le recours. Il faut et il suffit que la décision révèle les motifs qui la sous-tendent et qui, fût-ce implicitement, donnent une réponse aux positions essentielles développées dans le recours. Il doit ressortir de la décision attaquée que l’autorité y a eu égard.

3. La décision attaquée est motivée comme il suit :

« Tout d’abord et sur (la) base des informations dont disposent mes services, je me dois de constater que l’arrêté d’inhabitabilité pris par le bourgmestre de la commune de Lasne en date du 17 décembre 2020 à l’encontre du 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 1er, 15°, du Code wallon de l'Habitation 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 2007et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants.

Or à la lecture dudit arrêté et du rapport d'enquête du 7 août 2020 y référent, force est de constater que le logement sis rue du Mont-Lassy, 20 à 1380 Lasne, est affecté de manquements relatifs à la structure du bâtiment et des installations électriques, qui sont de nature à mettre en péril la sécurité et la santé de son occupant. Il apparait en effet qu'il existe, entre autres, une humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures, une humidité ascensionnelle importante dans les maçonneries extérieures, dans les maçonneries intérieures et dans les sols et planchers, cette humidité rend notamment le système de chauffage électrique peu approprié. L'installation électrique a également été reconnue comme potentiellement dangereuse.

Dès lors, je confirme l'arrêté du 17 décembre 2020 pris par Monsieur le bourgmestre de la commune de Lasne concernant le logement précité.

La levée de l'arrêté dont objet ne pourra être envisagée que lorsque vous aurez réalisé tous les travaux nécessaires à la réhabilitation complète du logement dans le respect des critères minimaux de salubrité.

Une fois les travaux réalisés, je vous invite à prendre contact avec le Service Logement de la commune de Lasne, afin de faire procéder à une visite de contrôle et, le cas échéant, solliciter la levée de l'arrêté du bourgmestre du 17 décembre 2020 ».

Il ressort du dossier administratif, et plus particulièrement du recours administratif introduit par la requérante, que le rapport de contre-expertise complémentaire qu'elle a communiqué en temps utile tant à la partie adverse qu'au bourgmestre de la commune de Lasne, constitue un élément central de sa défense à l'égard des principaux griefs repris dans le rapport d'enquête du 7 août 2020.

S'il est exact que l'obligation de motivation formelle n'imposait pas à l'autorité de recours de répondre point par point aux arguments développés par la requérante, elle ne pouvait cependant les ignorer en totalité. Dès lors que la requérante a émis des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par une contre-expertise, l'acte attaqué ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité y passe outre, au moins partiellement.

La motivation précitée ne comporte aucune réponse aux arguments du recours administratif et ne mentionne pas l'existence de la contre-expertise, de sorte qu'il n'est pas établi que l'autorité de recours y a eu égard.

Les explications avancées *a posteriori* dans les écrits de procédure déposés dans le cadre du présent recours ne peuvent pallier l'absence ou l'insuffisance de motivation dans la décision litigieuse, quand bien même elles seraient pertinentes et étayées par les pièces du dossier administratif.

Dans cette mesure, le moyen unique est fondé.

V. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la requérante sollicite une indemnité de procédure fixée au montant de base, à la charge de la partie adverse. Il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande dès lors qu'elle n'a pas fait appel aux services d'un avocat pour la représenter.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 5 janvier 2021 du service Recours de la direction du Logement privé, de l'Information et du Contrôle du service public de Wallonie (SPW) qui rejette le recours d'Anne Caufriez et confirme l'arrêté de police du 17 décembre 2020 du bourgmestre de la commune de Lasne qui déclare inhabitable l'immeuble sis rue du Mont-Lassy, 20 à Lasne (Ohain).

Article 2.

La partie adverse 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 XVe chambre, le 30 juin 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Élisabeth Willemart,	conseiller d'État,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Frédéric Quintin Anne-Françoise Bolly