

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 262.325 du 11 février 2025

A. 243.362/XIII-10.543

En cause : **l'association sans but lucratif**
GESTION LOGEMENT DES CANTONS
DE GEMBLOUX ET DE FOSSES,
ayant élu domicile chez
M^{es} François-Xavier CHOFFRAY et
Patrick HOLVOET, avocats,
rue Célestin Hastir 35
5150 Floreffe,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-François CARTUYVELS, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 octobre 2024, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de :

- « 1. la décision prise le 27 mai 2024 par les fonctionnaires de la direction de l'assainissement des sols, département du sol et des déchets, de la Région wallonne (SPW Environnement), qui la désigne comme titulaire des obligations visées à l'article 19 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols suite à une pollution au mazout s'étant produite dans un immeuble sis rue d'Orbey, 36, à Fosses-la-Ville ;
- 2. la décision tacite du Gouvernement wallon confirmant, en l'absence de décision et en application de l'article 78, *in fine*, du décret précité, la décision prise le 27 mai 2024 par les fonctionnaires de la direction de l'assainissement des sols, département du sol et des déchets, de la Région wallonne (SPW Environnement), qui la désigne comme titulaire des obligations visées à l'article 19 du décret précité suite à [cette pollution] ;
- 3. pour autant que de besoin, "l'intention" de désigner la requérante comme titulaire de ces mêmes obligations lui notifiée par les services de la Région wallonne en date du 24 octobre 2023 »

et, d'autre part, l'annulation de ces mêmes actes.

II. Procédure

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

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 6 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 février 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

Par un courrier du 5 février 2025, la partie adverse a informé le Conseil d'Etat du retrait des premier et troisième actes attaqués.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Amandine Huart, *loco* M^{es} François-Xavier Choffray et Patrick Holvoet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Jean-François Cartuyvels, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, a été entendu en son avis partiellement 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 partie requérante est une agence immobilière sociale (AIS) visée à l'article 193 du Code wallon de l'habitation durable.

L'article 3 de ses statuts est notamment libellé comme suit :

- « Conformément à l'article 193 du CWHD, l'association a pour but :
- 1° d'agir comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages des catégories 1, 2 et 3 à la recherche d'un logement ;
 - 2° de conclure des contrats de gestion ou de location avec leurs propriétaires publics et privés et les mettre à disposition de ces ménages. Dans ce cadre, l'association contrôle le respect des parties en présence et joue le rôle de médiateur en cas de conflit ;
 - 3° de garantir un accompagnement social de ses occupants ».

2. Le 15 septembre 2010, la partie requérante conclut, pour une durée de 9 ans prenant cours le 1^{er} octobre 2010, un « contrat de gestion d'immeuble – mandat » avec P.T., propriétaire d'un immeuble situé rue d'Orbey, 36 à Fosses-la-Ville.

Suivant l'article 1^{er} de ce contrat, « [l]e soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial “Gestion Logement Gembloux-Fosses (G.L.G.F.)”, représenté comme il est dit, soussignée de seconde part, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser l'objectif de l'AIS, un appartement 1 chambre sis à : Commune de Fosses / Division de Fosses Rue d'Orbey, 36 ».

Le 30 octobre 2019, ce contrat est prolongé pour une durée de neuf ans.

3. Le 14 juin 2023, la locataire du bien aurait informé la partie requérante de la persistance d'une odeur de mazout provenant de la cave.

Le même jour, un organisme de contrôle agréé procède au contrôle de l'étanchéité et de la conformité du réservoir à mazout situé dans le bâtiment en cause, constate que « de la pollution en dehors du réservoir est présente » et ajoute ce qui suit :

« présence très importante de mazout au sol, murs imbibés, etc. ... Impossible de constater une fuite à la citerne ou aux raccords car impossible de s'approcher de la cuve avec la quantité de mazout au sol ».

Il ressort par ailleurs de ce rapport de contrôle que la capacité de la citerne est de 2.300 litres.

4. Le 26 juin 2023, la partie requérante adresse à P.T. une « demande d'accord de devis à la suite du sinistre mazout », pour un montant total 8.056,18 €. Elle précise à cette occasion que « la problématique de l'écoulement des cuves inhérente à la vétusté relève de la responsabilité du propriétaire » et que « l'AIS et les locataires ne peuvent en être tenus responsables », de sorte que « la prise en charge des frais liés à la dépollution vous revient ».

5. Le 1^{er} août 2023, selon la partie requérante, un préposé de la firme *All Clean Environment* provoque un incendie en découpant la cuve à mazout avec une disqueuse et du mazout se serait à nouveau répandu à la suite de ce sinistre.

6. Le 24 octobre 2023, le département de la police et des contrôles (DPC) du SPW agriculture, ressources naturelles et environnement (SPW-ARNE) notifie à la partie requérante son intention de la désigner comme titulaire des obligations visées à l'article 19 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS), sur la base de l'article 26 de ce décret et de l'article 75 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols (AGAS).

Il s'agit du troisième acte attaqué.

7. Le 14 novembre 2023, la partie requérante fait part de ses observations au DPC.

Il ne ressort ni du dossier administratif ni des pièces déposées par la partie requérante que celle-ci a informé les titulaires de droits réels sur le terrain et en a apporté la preuve au SPW-ARNE, comme le prévoit l'article 76, § 1^{er}, alinéa 3, de l'AGAS, à peine d'irrecevabilité des observations.

8. Le 27 mai 2024, la direction de l'assainissement des sols (DAS) du SPW-ARNE considère que les observations de la partie requérante sont irrecevables et confirme la « décision » du DPC du 24 octobre 2023.

Il s'agit du premier acte attaqué.

9. Le 11 juin 2024, la partie requérante introduit auprès du SPW-ARNE un recours administratif contre cette décision.

Ce recours est réceptionné le 12 juin 2024.

10. Le 19 juin 2024, la DAS informe la partie requérante que si une décision n'est pas envoyée au plus tard le 10 septembre 2024, la décision du 27 mai 2024 sera confirmée.

11. Le 16 août 2024, la DAS transmet au ministre de l'Environnement un projet d'arrêté dans lequel elle propose d'annuler la décision du 27 mai 2024 au motif, en substance, « qu'en l'absence de classement de l'installation défectueuse, il ne peut y avoir *a fortiori* d'exploitant au sens de la définition [figurant à l'article 2, 32°, du DGAS] et que, par conséquent, la requérante ne peut être désignée en cette qualité comme titulaire des obligations d'assainissement du terrain concerné ».

12. Le 4 novembre 2024, le cabinet du ministre de l'Environnement transmet le dossier du recours administratif à la DAS en précisant que « l'arrêté n'a pas été signé par monsieur le ministre, la décision dont recours est confirmée ».

13. Le 14 novembre 2024, la DAS informe la partie requérante que la décision du 27 mai 2024 est confirmée, au motif que le ministre n'a pas statué sur le recours dont il était saisi dans le délai prescrit par l'article 78 du DGAS.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante soutient que les décisions dont elle sollicite l'annulation lui imposent d'exécuter les obligations visées à l'article 19 du DGAS, lesquelles impliquent la prise en charge du coût potentiellement très important des études et mesures de dépollution prévues par cette disposition.

B. La partie adverse

La partie adverse considère que la requête est irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre le deuxième acte attaqué, au motif que la « confirmation » entreprise découle directement de l'article 78 du DGAS et ne peut dès lors être considérée comme une décision implicite susceptible de recours.

Elle précise ne pas avoir d'observations à formuler sur la recevabilité *ratione materiae* de la requête en tant qu'elle est dirigée contre le premier acte attaqué mais insiste sur le fait que celui-ci constitue une décision d'irrecevabilité des observations adoptées sur pied de l'article 76 de l'AGAS. Elle fait valoir à cet égard qu'aucun des moyens soulevés dans la demande de suspension ne conteste la légalité de cette décision en tant qu'elle déclare irrecevable(s) le recours ou les observations formulées par la requérante. Elle relève en outre qu'il « n'est pas soutenu par la requérante qu'elle aurait informé simultanément le titulaire des droits réels sur le terrain de son recours ».

Elle soutient enfin que la requête est irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre le troisième acte attaqué dès lors que le recours administratif que la requérante a introduit contre cet acte constitue un recours en réformation, de sorte que la décision du 27 mai 2024 s'y est substituée. Elle relève également que la décision du 27 mai 2024 considère que ce recours en réformation est irrecevable et

en déduit que la décision du 24 octobre 2023 – à savoir le troisième acte attaqué – est confirmée, mais que l'exception *omisso medio* peut être opposée à la partie requérante, puisque celle-ci n'a pas exercé son recours administratif de manière utile.

IV.2. Examen

A. Sur les premier et troisième actes attaqués

1. Par une décision du 5 février 2025, la partie adverse a retiré les premier et troisième actes attaqués. Il s'ensuit qu'il n'y a plus lieu d'examiner, *prima facie*, la recevabilité du recours en tant qu'il est dirigé contre les premier et troisième actes attaqués.

B. Sur le deuxième acte attaqué

2. L'article 77 du DGAS est libellé de la manière suivante :

« Un recours contre les décisions visées aux articles 21 à 30, 44, 46, 50, 51, 52, 65, 66, 69, 70, § 2, 71, § 3, 75, § 1^{er}, et 80, est ouvert au titulaire des obligations. Un recours est également ouvert au titulaire de droits réels contre les décisions visées aux articles 44, 50, 66 et 69, lorsque les décisions mettent fin aux obligations à charge du titulaire.
Le recours est suspensif de la décision contestée.
Sous peine d'irrecevabilité, le recours accompagné de la preuve de paiement du droit de dossier visé à l'article 76, est envoyé à l'administration, dans un délai de vingt jours à dater du jour de la réception de la décision, ou, en l'absence de décision, du jour suivant le délai qui était imparti à l'administration pour envoyer sa décision.
Ces délais sont suspendus du 16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1^{er} janvier.
Le Gouvernement arrête les modalités du recours ».

L'article 78 du DGAS dispose comme il suit :

« Dans les dix jours de la réception du recours, l'administration transmet :
1° au requérant un accusé de réception précisant la date à laquelle une audition lui est proposée ;
2° le cas échéant, au titulaire de droits réels du terrain concerné, une copie du recours et de l'accusé de réception précité.
En application de l'alinéa 1^{er}, 1°, l'audition est organisée endéans les trente jours à compter de l'accusé de réception. Le cas échéant, le titulaire de droits réels peut être entendu s'il en formule la demande.
Le requérant ou, le cas échéant, le titulaire de droits réels, peut, endéans les trente jours à compter de l'accusé de réception, déposer tout élément complémentaire pour soutenir son recours. À l'échéance de ce délai, tous les éléments complémentaires fournis ne sont pas pris en considération.
Dans les nonante jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au requérant et, le cas échéant, au titulaire de droits réels.
À défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans le délai visé à l'alinéa précédent, la décision dont recours est confirmée ».

3. L'article 78, alinéa 5, du DGAS établit un mécanisme de confirmation de la décision de première instance en l'absence de l'envoi de la décision de l'autorité de recours dans le délai imparti. Il résulte des termes mêmes de cette disposition qu'une telle confirmation découle directement du décret, de sorte que celle-ci ne peut être considérée comme une décision implicite susceptible de recours.

4. Il s'ensuit que, *prima facie*, la requête est irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre le deuxième acte attaqué.

V. Perte d'objet du recours s'agissant des premiers et troisième actes attaqués

Par un courrier du 5 février 2025, la partie adverse a informé le Conseil d'État du retrait des premier et troisième actes attaqués par une décision datée du même jour.

A l'audience, la partie requérante a confirmé qu'elle acquiesçait à la décision de retrait.

En l'espèce, le retrait étant définitif, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension en tant qu'elle est dirigée contre les premier et troisième actes attaqués.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée en tant qu'elle est dirigée contre le deuxième acte attaqué.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension en tant qu'elle est dirigée contre les premier et troisième actes attaqués.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 février 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay