

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA VI^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 264.049 du 2 septembre 2025

A. 235.063/VI-22.193

En cause : **J.S.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Augustin DAOUT, avocat,
 rue de Stassart 99
 1050 Bruxelles,

contre :

la commune d'Orp-Jauche,
 représentée par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Stéphane NOPERE, avocat,
 boulevard de la Woluwe 62
 1200 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 novembre 2021, la partie requérante demande l'annulation de « l'arrêté de la partie adverse daté du 23 septembre 2021 portant inhabilité du bien sis rue des Quilles, 2/4 à 1350 Orp-Jauche ».

II. Procédure

Les droits et la contribution visés aux articles 70 et 66,6°, 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.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur, 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 des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 14 avril 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 mai 2025 et les parties ont été informées qu'elle sera traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Florence Piret, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Hélène Rouvroy, *loco* M^e Augustin Daout, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Nicolas Barthez, *loco* Stéphane Nopere, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Laurence Lejeune, premier 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

1. Le requérant est propriétaire d'un appartement sis rue des Quilles, 2/4 à 1350 Orp-Jauche.

2. À la suite d'une plainte des locataires de cet appartement, d'une visite du service d'analyse des milieux intérieurs (SAMI) le 6 septembre 2021, d'un rapport des services sociaux du CPAS établi le 15 septembre 2021, d'une visite par un agent communal le 21 septembre 2021 et d'une attestation établie par le médecin traitant de la locataire le 22 septembre 2021, le bourgmestre de la commune d'Orp-Jauche prend, le 23 septembre 2021, un arrêté par lequel il déclare l'appartement litigieux inhabitable.

Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

« Vu la Nouvelle loi communale et, en particulier, ses articles 133, alinéa 2, et 135, paragraphe 2 ;
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 ;

Considérant l'immeuble situé rue des Quilles n° 2 à 1350 Orp-Jauche et appartenant à [J.S.] domicilié à la même adresse ;

Considérant que cet immeuble est constitué de plusieurs appartements occupés par différents locataires ;

Considérant plus spécifiquement l'appartement n°2/4 rue des Quilles et occupé par [A.D.] et [M.L.] depuis le 3 février 2021 ;

Considérant que [A.D.] et [M.L.] ont contacté l'administration communale et le CPAS d'Orp-Jauche en août 2021 afin d'informer les autorités communales de l'état déplorable de leur logement ;

Que d'importants dégâts d'humidité et des odeurs nauséabondes génèrent des nuisances importantes et impactent fortement la santé des occupants ;

Considérant le dossier photographique transmis à l'Administration par email le 28 août 2021 par [A.D.] ;

Que ce dossier photographique démontre la présence d'une humidité dans les pièces de vie et dans les sanitaires ;

Considérant que les locataires ont interpellé par écrit le propriétaire de l'immeuble, mais qu'aucune intervention n'a été réalisée ;

Considérant que la présence d'une importante humidité empêche les locataires d'occuper leur chambre à coucher et qu'ils ont dû condamner cette pièce ;

Considérant le rapport informatif rédigé le 15 septembre 2021 par les services sociaux du CPAS d'ORP-Jauche, reçu par email à l'administration communale le 15 septembre 2021 et relatif à l'insalubrité et l'habitation de [A.D.] ;

Que ce rapport décrit les conditions préoccupantes dans lesquelles vivent les occupants ;

Considérant que suite aux importants problèmes de santé de [A.D.] et de [M.L.], leur médecin traitant a sollicité l'intervention du SAMI (Service d'Analyse des Milieux Intérieurs) ;

Considérant que le SAMI a visité les lieux en date du 6 septembre 2021 afin d'analyser le logement ;

Considérant que le rapport du SAMI n'a pas encore été transmis à l'Administration ;

Considérant par ailleurs qu'un reportage photographique des lieux a été réalisé le 21 septembre 2021 par un agent de l'Administration communale d'Orp-Jauche ;

Que, lors de cette visite, la présence de champignons a été relevée au niveau des sanitaires ;

Considérant qu'il a été constaté de fortes odeurs nauséabondes (égouttage ou fosse septique) dans la 2^{ème} chambre occupée par le fils de [M.L.] ;

Considérant également l'absence de mécanisme d'aération et de ventilation dans les locaux ;

Considérant que les murs présentent des dégâts liés à l'humidité récente ;

Considérant également le rapport médical établi le 22 septembre 2021 par le Docteur [D.A.] et transmis à l'administration communale à la même date ;

Que, dans ce rapport, le Docteur [D.A.] confirme que [A.D.] souffre d'asthme non contrôlé, et en particulier nocturne aggravé plus que probablement par l'humidité et les moisissures présentes dans son logement ;

Attendu que le logement de [A.D.] et [M.L.] est situé dans un immeuble à appartements ;

Considérant que la problématique d'insalubrité de l'appartement de [A.D.] et [M.L.] est appréciée en fonction des critères hygiéniques ;

Que l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation et qui menace non seulement la santé de ses occupants, mais aussi la santé publique en général, vu la proximité avec d'autres ;

Qu'il est primordial d'assurer la sécurité et la salubrité du domaine public ;

Considérant que le reportage photographique et le rapport du Docteur [D.A.] permettent de conclure au caractère inhabitable et insalubre de l'appartement sis rue des Quilles n°2/4 à 1350 Orp-Jauche ;

Qu'il est incontestable, en l'espèce, qu'au vu de la proximité du bâtiment avec l'espace public, que celui-ci présente également des risques pour la sécurité et la salubrité publique ;

Considérant, en ce qui concerne le délai raisonnable pour prendre les mesures, qu'il y a aussi lieu de tenir compte, dans la détermination de ce délai, du risque et de l'urgence que présente la situation pour l'ordre public et de la possibilité pour les services sociaux de pouvoir intervenir auprès de l'intéressée ;

Que, dans ce contexte, les mesures pour quitter les lieux doivent être prises rapidement ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir, qu'à défaut pour [A.D.] et [M.L.] de s'exécuter dans le délai prévu, les mesures exigées seront prises à l'initiative du Bourgmestre d'Orp-Jauche, aux frais, risques et périls des intéressés ;

ARRÊTE :

Article 1er : 1.1 L'appartement numéroté 2/4 rue des Quilles à Orp-Jauche et appartenant à [J.S.] est déclaré inhabitable.

1.2. Ordre est donné à tous les occupants du logement de l'évacuer, et ce à dater du 1^{er} octobre 2021.

1.3. Interdiction est faite à [J.S.], titulaire de droit réel de ladite habitation, d'occuper ou de laisser occuper celle-ci à l'avenir, à quelque titre que ce soit.

1.4. Les causes de cette inhabitabilité, étayées dans les différents rapports transmis

par le CPAS d'Orp-Jauche et le rapport médical, sont les suivantes :

- Humidité importante constatée dans l'ensemble de l'appartement ;
- Présence et développement de champignons dans les sanitaires ;
- Présence de moisissures dans l'ensemble de l'appartement ;
- Absence de ventilation et d'aération mécanique dans le logement.

1.5. Ordre est donné au propriétaire du bien de procéder aux travaux permettant de remédier aux manquements repris au point 1.4.

Article 2 : Le présent arrêté sera apposé par les soins des services communaux, à un endroit bien visible de l'immeuble susmentionné.

Article 3 : La réoccupation de l'appartement 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.

Article 4 : Les travaux ne dispensent pas le titulaire de droit(s) réel(s) de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.

Article 5 : Tout titulaire de droits réels sur le logement et occupant peut adresser un recours auprès du Conseil d'État contre la présente décision. Le recours prend la forme d'une requête en annulation.

Le recours en annulation est formé dans les soixante jours de la notification de la présente décision par courrier recommandé à la poste adressé au Conseil d'État, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles.

En cas d'urgence uniquement, une demande de suspension ou de mesures provisoires peut également être introduite, à la même adresse, par une requête séparée déposée antérieurement, concomitamment ou même postérieurement à l'introduction du recours en annulation, à condition toutefois, dans cette dernière hypothèse, que le recours en annulation soit toujours pendant.

Article 6 Le présent arrêté sera notifié aux titulaire(s) de droit(s) réel(s) et occupants, le cas échéant.

Article 7 : La police est chargée d'assurer, au besoin par la force, et de surveiller l'exécution du présent arrêté.

Fait à Orp-Jauche, le 23 septembre 2021,
Le Bourgmestre,
[...] »

IV. Deuxième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. Requête

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des principes généraux de bonne administration et d'équitable procédure, et notamment de l'obligation pour l'autorité administrative d'entendre la personne concernée préalablement à toute mesure susceptible de lui faire grief, du principe général de droit

audi alteram partem, de la violation des formalités substantielles et de l'excès de pouvoir.

Il fait valoir qu'il n'a pas pu prendre connaissance des pièces qui composent le dossier administratif et n'a pas été convoqué ni entendu afin d'exposer son point de vue avant l'adoption de l'acte attaqué. Il indique que l'urgence, si elle est mentionnée dans la motivation de l'arrêté attaqué, est seulement postulée, mais non démontrée. Il ajoute qu'entre le moment où la partie adverse a reçu des informations de la part des occupants du logement, le 28 août 2021, et l'adoption de l'acte attaqué, le 23 septembre 2021, elle ne lui a communiqué aucune information. Or, un délai – même réduit – aurait dû être prévu par l'autorité pour le convoquer et l'entendre ou lui laisser l'occasion de s'exprimer par écrit sur les éléments figurant dans le dossier administratif. Il précise qu'à cette occasion, il aurait pu démontrer certaines inexactitudes figurant dans l'acte attaqué, comme l'absence – selon lui, erronée – de mécanismes d'aération.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse rappelle que l'acte attaqué a été adopté le 23 septembre 2021 à la suite d'événements s'étant déroulés entre le 28 août 2021 – date à laquelle les occupants du logement ont sollicité de la partie adverse qu'elle se rende sur les lieux – et le 22 septembre 2021 – date à laquelle la partie adverse a pris connaissance de l'attestation médicale soulignant les conséquences engendrées par la situation sur la santé de la locataire des lieux.

Au niveau du délai d'action, la partie adverse relève que l'acte attaqué précise, comme suit, les raisons l'ayant conduit à agir dans l'urgence :

« Considérant, en ce qui concerne le délai raisonnable pour prendre les mesures, qu'il y a aussi lieu de tenir compte, dans la détermination de ce délai, du risque et de l'urgence que présente la situation pour l'ordre public et de la possibilité pour les services sociaux de pouvoir intervenir auprès de l'intéressée ;
Que, dans ce contexte, les mesures pour quitter les lieux doivent être prises rapidement ».

Elle relève qu'il ressort du rapport transmis par le CPAS que la partie requérante n'a pas contesté les désordres du logement puisqu'il précise avoir pris contact avec un « ingénieur spécialisé en humidité », mais a proposé aux occupants de réaliser eux-mêmes les travaux et d'attendre pendant « des mois » pour que cela soit solutionné.

Elle estime qu'elle n'a pas violé le principe *audi alteram partem*, ce pour deux raisons : d'une part, elle a été contrainte d'agir rapidement, la situation appelant une intervention urgente, et, d'autre part, elle a pu statuer en connaissance de cause quant à l'état de l'immeuble, sa décision reposant sur des « faits purement matériels » qui ont par ailleurs été constatés par d'autres services compétents.

Elle précise que si, à défaut d'urgence de la situation, une audition de la partie requérante avait eu lieu, on voit difficilement ce que ce dernier aurait pu donner comme information contraire par rapport aux faits manifestement avérés relatifs à l'état de l'appartement, puisque visibles. La partie adverse ajoute qu'elle n'a pas commis d'erreur, dans la mesure où, lors de la visite du 21 septembre 2021, il est constaté (par photo) un système d'aération et de ventilation défectueux.

Enfin, elle soutient qu'il ressort des échanges de courriers figurant dans le rapport transmis par le CPAS que le requérant proposait aux occupants de continuer à occuper un logement rempli de moisissures et de champignons ou de quitter les lieux (en occupant l'appartement du requérant), c'est-à-dire une solution conforme à celle imposée par l'acte attaqué.

C. Mémoire en réplique

Le requérant réplique que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, l'urgence n'impliquait nullement de ne lui notifier ni l'existence d'une procédure en cours, ni l'existence d'une visite des lieux, ni l'intention du bourgmestre de prendre un arrêté d'inhabitabilité. Selon lui, la chronologie des faits montre que la partie adverse a été contactée par les occupants du bien en août 2021, qu'ils ont transmis un rapport photographique le 28 août 2021, que l'acte attaqué a été pris et affiché le 23 septembre 2021 et qu'il prévoit une évacuation des lieux par les locataires à partir du 1^{er} octobre 2021 ; or, entre ces dates – soit plus d'un mois – le requérant n'a jamais pu s'exprimer sur la procédure en cours.

Le requérant ne comprend nullement les raisons pour lesquelles, en tant que propriétaire du bien, il n'a pas été averti d'une visite des lieux par le CPAS le 15 septembre 2021, de la transmission des photos par les locataires le 28 août 2021, de la visite du SAMI le 6 septembre 2021, de la visite d'un agent communal le 21 septembre 2021, des mesures qui pouvaient être prises par le bourgmestre, ni la raison pour laquelle il n'a pas pu s'exprimer sur une partie au moins des éléments dont disposait la partie adverse. Il relève que toutes ces mesures d'instruction sont pourtant distantes d'une semaine entre chacune d'elles. Selon lui, si ces délais ne peuvent être qualifiés de « longs », il était en tout cas loisible à l'autorité de laisser le requérant

s'exprimer à plusieurs stades de la procédure.

Il souligne que, si la partie adverse soutient dans son mémoire en réponse qu'il était impossible qu'une personne continue à vivre ne serait-ce que « 24h de plus » dans l'immeuble litigieux, l'acte attaqué ne prévoit pas l'évacuation immédiate des locataires, mais uniquement à la date du 1^{er} octobre. Dès lors, il était tout à fait envisageable de différer de quelques jours l'adoption de l'acte attaqué pour entendre le propriétaire des lieux, dans la mesure où le délai d'évacuation des lieux aurait pu être en contrepartie raccourci pour assurer la même date d'évacuation, si l'autorité devait toujours trouver l'arrêté d'inhabitabilité adéquat. Le requérant ajoute que la partie adverse confirme qu'elle n'était pas parfaitement informée de la situation. En effet, elle indique avoir tenu compte du fait que le requérant aurait proposé pour toute solution un déménagement des requérants ou la réalisation par eux-mêmes des travaux. Or, selon le requérant, ceci est inexact. Il explique avoir mandaté, le 14 septembre 2021, un entrepreneur pour la réalisation des travaux de rejointoyage et avoir informé les locataires de cette situation. Il fait valoir que l'absence de ce courrier au dossier administratif laisse penser que les informations données par les locataires étaient partiales et partielles, altérant, de fait, l'appréciation de l'autorité administrative.

En ce qui concerne les informations dont disposait la partie adverse pour statuer en toute connaissance de cause, le requérant rappelle que l'acte attaqué fait état de « l'absence de ventilation et d'aération mécanique dans le logement » et relève que la partie adverse, qui produit une photo, soutient désormais qu'un des systèmes d'aération ne serait « pas entretenu ». Le requérant souligne que ces deux situations ne sont pas les mêmes : l'absence d'un système d'aération (élément contenu dans l'acte attaqué) et l'état de celui-ci sont deux situations de fait différentes. Il ajoute que, dans les photos produites en annexe de la requête, le requérant a démontré l'existence de deux systèmes d'aération, tandis que la partie adverse ne produit que la photo d'un des deux. Ceci confirme, selon lui, l'absence de connaissance complète du dossier par la partie adverse avant de statuer.

Enfin, le requérant indique que ce n'est que postérieurement au dépôt de la requête, soit le 22 novembre 2021, qu'il a pu récupérer un accès complet au bien et qu'à la suite de cet accès, il a pu réaliser les travaux pour résoudre les problèmes d'humidité. Il explique que l'humidité présente dans le bien était due à deux facteurs : d'une part, l'absence de rejointoyage de la façade arrière et, d'autre part, une fuite d'eau présente au niveau de la douche dont les locataires n'ont jamais fait état. Il expose que l'existence de murs hydrofuges a enfermé l'eau au sein des maçonneries, accentuant les problèmes d'humidité, et que l'absence de ventilation adéquate du bien,

d'hygiène et de chauffage a finalement mené à la situation constatée par certaines photos. Il souligne qu'il est parvenu à faire disparaître tous ces problèmes en moins d'une semaine et obtient désormais des relevés d'humidité parfaitement normaux dans le logement. Il relève qu'il s'agit précisément du délai laissé avant d'ordonner l'évacuation de celui-ci. Il affirme que s'il avait été averti de la procédure en cours et qu'il lui avait été permis d'intervenir et de formuler ses observations, l'état du bien aurait pu être grandement amélioré dès avant la prise de l'arrêté litigieux. En identifiant l'origine de l'humidité, l'autorité administrative aurait pu tenir compte de l'état réel du logement. En se référant, sans contexte et de manière superficielle à des photos prises, l'autorité n'a pas statué en toute connaissance de cause.

D. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse soutient, pour la première fois dans son dernier mémoire, que le requérant ne justifie pas d'un intérêt au moyen qu'il soulève. Elle expose que, par un courrier du 15 décembre 2021, le requérant a reconnu les problèmes d'humidité qui affectaient le bien litigieux et donc le bien-fondé de l'acte attaqué, qu'un rapport établi le 12 octobre 2021 par les services compétents de la Région wallonne confirme que le bien est « inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques » et donc, de manière objective, les problèmes qui ont justifié l'adoption de l'acte attaqué et qu'avant l'adoption de ce dernier, le requérant a lui-même reconnu, dans un courrier adressé à ses locataires, les désordres du logement en proposant à ces derniers de réaliser eux-mêmes les travaux, tout en précisant qu'il faudrait attendre « des mois » pour que les problèmes soient solutionnés. La partie adverse déduit de ces éléments que le requérant n'a pas intérêt à dénoncer son absence d'audition, dès lors qu'elle ne perçoit pas « ce qu'aurait changé le fait de l'entendre avant l'adoption de l'acte attaqué ». Selon elle, « en ayant pris certaines mesures après l'acte attaqué, [le requérant] reconnaît que son adoption était justifiée ».

Quant au caractère fondé du moyen, la partie adverse insiste sur le fait que l'urgence de la situation doit s'apprécier à partir des derniers éléments produits, à savoir la visite du 21 septembre 2021 des services communaux (constats d'importants dégâts d'humidité et d'odeurs nauséabondes) et du rapport médical du 22 septembre 2021 (conséquence sur la santé d'un des occupants). Elle affirme qu'à la suite de ces constats, elle ne pouvait admettre que les locataires « continuent à vivre – ne fût-ce que 24h de plus – dans un immeuble mettant en danger [leur] santé ». S'agissant de l'utilité de l'audition, elle répète qu'elle disposait de différents éléments lui permettant d'adopter l'acte attaqué, en toute connaissance de cause, sur la base de « faits purement matériels » que le requérant ne conteste pas et qui sont confirmés par le rapport du 12 octobre 2021 établi par les services compétents de la Région wallonne.

Elle répète ne pas apercevoir ce qu'une audition du requérant « aurait pu apporter comme contradiction à des faits matériels avérés ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Quant à la recevabilité du moyen

L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er}, ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ».

En vertu de cette disposition, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Le principe général de droit *audi alteram partem*, ou d'audition préalable, impose, en règle, à l'autorité administrative qui envisage de prendre une mesure grave contre un administré d'entendre ce dernier pour lui permettre d'exposer ses observations quant à ladite mesure. Il s'agit, d'une part, de permettre à l'intéressé de faire valoir son point de vue compte tenu de la gravité de la mesure que l'autorité s'apprête à prendre à son égard et, d'autre part, de permettre à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause, ce qui implique qu'elle puisse décider de manière éclairée, sans commettre d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant reproche à la partie adverse de ne pas lui avoir donné la possibilité d'exposer utilement son point de vue avant l'adoption de l'arrêté d'inhabitabilité qui frappe son bien. Il invoque ainsi une irrégularité qui l'a privé d'une garantie prescrite notamment dans son intérêt et est donc recevable à dénoncer celle-ci.

Du reste, si le requérant admet les problèmes d'humidité qui affectent son bien ainsi que la nécessité de réaliser des travaux, il ne reconnaît pas, pour autant, le bien-fondé de l'adoption de l'acte attaqué. Le requérant prend, par ailleurs, soin d'indiquer, dans ses écrits de procédure, les éléments qu'il aurait pu faire valoir avant l'adoption de l'arrêté d'inhabitabilité ; le Conseil d'État ne peut exclure que ces éléments aient pu avoir une incidence sur le sens de la décision prise s'ils avaient été

portés en temps utile à la connaissance de la partie adverse.

Contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, le rapport du 12 octobre 2021 établi par le département logement du SPW qui conclut au caractère « inhabitable [du bien] de par ses caractéristiques intrinsèques » ne permet pas de valider *a posteriori* l'adoption l'arrêté d'inhabitabilité attaqué, nonobstant l'irrégularité qui est dénoncée par le requérant. D'une part, ce rapport, établi dans le cadre de la police spéciale du logement sur la base des articles 5 à 7 du Code wallon de l'habitation durable et 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 (dans sa version applicable au moment de l'établissement du rapport), ne permet pas, en soi, de justifier l'adoption d'une mesure qui, comme en l'espèce, est prise dans le cadre de la police administrative générale et est fondée sur les articles 133, alinéa 2, et 135 de la Nouvelle loi communale. D'autre part, ce rapport ne constitue qu'un avis, que l'intéressé doit, sauf urgence impérieuse, être en mesure de contester – ce que le requérant a effectivement fait dans un courrier du 24 décembre 2021 où il remet en cause les constats qui y sont opérés – et il n'apparaît pas des pièces du dossier ni des déclarations faites par les parties à l'audience que cette procédure ait, à la suite de cette contestation, abouti à une quelconque décision de la part des autorités compétentes.

Le deuxième moyen est recevable.

Quant au caractère fondé du moyen

Le principe *audi alteram partem* impose à l'autorité administrative d'avertir explicitement la personne concernée de la mesure grave, mais non punitive, qu'elle entend prendre à son égard et des motifs qui la justifient, de lui offrir la possibilité de prendre connaissance du dossier et de lui laisser un délai suffisant pour lui permettre de faire valoir ses observations de manière utile et effective. Le principe connaît cependant des exceptions. Ainsi que le relève la partie adverse, l'autorité administrative est notamment dispensée du respect de ce principe en cas d'urgence ou lorsqu'il est établi que la décision se fonde sur des faits susceptibles d'une constatation simple et directe.

Il n'est pas contesté que l'arrêté d'inhabitabilité attaqué constitue une mesure grave, prise à l'encontre du requérant, propriétaire du bien litigieux. Or, le requérant ignorait tout de la procédure administrative menée par la partie adverse entre le 28 août 2021, date à laquelle les locataires du bien prennent contact avec les services communaux, et le 23 septembre 2021, date de l'adoption de l'acte attaqué. Un

ensemble de faits se sont pourtant produits durant cette période, plusieurs personnes sont intervenues et le bien litigieux a été visité à plusieurs reprises, sans que le requérant ne soit averti de ces éléments ni que la partie adverse ne cherche à obtenir ses observations ni lui permette de réagir, fût-ce par écrit, aux constats émis par les autres intervenants. À aucun moment, le requérant n'a donc eu la possibilité d'exposer effectivement et utilement son point de vue avant l'adoption de l'arrêté d'inhabitabilité attaqué.

La partie adverse n'établit pas que la décision attaquée reposerait sur des faits susceptibles d'une constatation simple et directe.

Si les problèmes d'humidité ne sont pas contestés par le requérant, celui-ci fait, tout d'abord, valoir que certains éléments de la décision « comme l'absence de mécanisme d'aération et de ventilation dans les locaux » sont inexacts. Le simple fait que l'acte attaqué dénonce « l'absence d'aération et de ventilation dans les locaux » tandis que la partie adverse affirme, dans son mémoire en réponse, que « lors de la visite, [il] a été constaté un système d'aération et de ventilation défectueux » – ce qui, selon elle, ressortirait de la seule photo prise lors de la visite du 21 septembre 2021 – dément l'existence de faits susceptibles d'une « constatation simple et directe » pouvant fonder l'acte attaqué.

Le requérant soutient ensuite que les problèmes d'humidité du bien ne justifiaient pas l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité. Il affirme ainsi que s'il avait été averti des démarches entamées par la partie adverse, il aurait pu résoudre les désordres de son logement, étant entendu qu'il avait déjà pris d'initiative, dès la fin du mois d'août 2021, des mesures pour endiguer une partie du problème (rejointoyage du mur extérieur réalisé le 24 septembre 2021 avant l'adoption de l'acte attaqué), ce qui, selon lui, dément également l'affirmation qui figure dans l'acte attaqué selon laquelle il n'a réalisé « aucune intervention » malgré les interpellations des occupants des lieux. Il ressort, du reste, des pièces du dossier qu'en février 2021, le logement ne présentait pas de signe visible de détérioration (rapport du CPAS du 15 septembre 2021), qu'au mois de mai 2021, le requérant s'est mis d'accord avec ses locataires pour qu'ils réalisent le rejointoyage du mur extérieur à l'origine, selon le requérant, d'une partie du problème – ce qui n'a pas été fait pour des raisons qui ne sont pas claires – et que, prévenu au mois d'août 2021 de l'aggravation de la situation, le requérant a fait intervenir « un ingénieur spécialisé en humidité » et a demandé à ses locataires de réaliser, comme convenu, le rejointoyage du mur extérieur, tout en leur proposant un autre appartement le temps d'assainir le bien.

Le requérant ajoute que s'il avait pu constater l'état du logement lors d'une des visites organisées dans le cours de la procédure administrative, il aurait pu identifier les autres causes du problème d'humidité affectant les lieux et proposer des solutions à mettre en œuvre rapidement. Il affirme ainsi que lorsqu'il a enfin reçu de ses anciens locataires, le 22 novembre 2021, les clés de l'appartement, il a pu procéder aux travaux nécessaires et que le logement a rapidement retrouvé un taux d'humidité normal. Comme il a déjà été exposé, le requérant a, par ailleurs, dans un courrier du 24 décembre 2021 adressé à la partie adverse, contesté le contenu du rapport établi le 12 octobre 2021 par le département logement du SPW concluant au caractère « inhabitable [du bien] de par ses caractéristiques intrinsèques ». Il y affirme notamment que le logement n'est nullement inhabitable, que les travaux à réaliser sont mineurs et invoque une atteinte disproportionnée à son droit de propriété. Selon lui, le problème d'humidité avait deux causes distinctes et il a pu y être remédié rapidement.

Enfin, il y a lieu de rappeler que l'acte attaqué, qui se fonde sur les articles 133, alinéa 2, et 135 de la Nouvelle loi communale, doit établir que la sécurité ou la salubrité publique est mise en danger par l'état de l'immeuble, ce qui implique que les manquements constatés menacent non seulement la sécurité et la santé des occupants de l'immeuble, mais risquent également de porter atteinte à celles des passants et des riverains. Or, il n'est pas établi que des constatations simples et directes permettent, en l'occurrence, d'affirmer l'existence d'un tel danger.

Au vu des différents éléments qui précèdent, il ne peut être exclu que les observations orales ou écrites du requérant auraient pu conduire le bourgmestre à apprécier différemment les éléments du dossier, à ne pas adopter l'arrêté d'inhabitabilité attaqué et, le cas échéant, à proposer une solution alternative. Ceci dément l'affirmation selon laquelle l'acte attaqué reposerait sur des faits purement matériels susceptibles d'une constatation simple et directe.

Quant à l'urgence de la situation, force est de constater qu'elle n'est nullement justifiée dans l'acte attaqué et qu'elle ne se vérifie pas à la lecture des pièces du dossier.

Il ressort de ces pièces que la partie adverse a été avertie des problèmes d'humidité du logement par ses occupants dès le 28 août 2021, que le 6 septembre 2021 a eu lieu la visite du service d'analyse des milieux intérieurs (SAMI), que le 15 septembre 2021, un rapport informatif a été dressé par le CPAS de la commune, que le 21 septembre 2021, une visite du bien a été opérée par un agent communal avec réalisation d'un reportage photographique, que le 22 septembre 2021, une attestation

médicale a été établie par le médecin traitant d'un des occupants des lieux et que, le 23 septembre 2021, l'acte attaqué a été adopté, laissant encore huit jours aux locataires pour évacuer le logement, soit le 1^{er} octobre 2021. La chronologie des événements dément l'urgence invoquée ; il n'est pas établi que la partie adverse a été dans l'impossibilité, entre le 28 août 2021 et le 23 septembre 2021, d'avertir le requérant de la procédure en cours ni de recueillir ses observations, ne fût-ce que par écrit ou lors d'une visite des lieux à laquelle il aurait pu assister.

La partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle affirme, dans son dernier mémoire, que l'urgence de la situation n'est apparue qu'à la suite du reportage photographique réalisé par l'un de ses agents lors de la visite du 21 septembre 2021 et de l'attestation médicale établie le 22 septembre 2021. D'une part, ces documents ne font état d'aucune urgence impérieuse face à un risque de salubrité publique (tel un risque incontrôlable de contamination par une maladie contagieuse). D'autre part, l'acte attaqué laisse un délai de huit jours aux occupants du bien pour quitter les lieux, ce qui dément l'urgence imminente à statuer ou l'impossibilité, invoquée par la partie adverse dans ses écrits de procédure, de maintenir les occupants dans le logement « ne fût-ce que 24h de plus ».

Le deuxième moyen est fondé.

V. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

L'arrêté du 23 septembre 2021 adopté par le bourgmestre de la commune d'Orp-Jauche portant inhabitalité du bien sis rue des Quilles, 2/4 à 1350 Orp-Jauche est annulé.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 2 septembre 2025, par la VI^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Florence Piret,
Nathalie Roba,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffière.

La greffière,

La Présidente,

Nathalie Roba

Florence Piret