CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.378 du 30 septembre 2025

A. 240.444/XIII-10.412

En cause : **A.C.**,
ayant élu domicile chez
M^e François BELLEFLAMME, avocat,
boulevard Brand Whitlock 114/12
1200 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 7 novembre 2023 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de « la décision de Madame la Directrice f.f. [R.T.] du 8 septembre 2023 de confirmer le caractère inhabitable du logement sis Rue du Mont-Lassy 20 à Lasne et l'arrêté pris, le 17 décembre 2020, par le Bourgmestre de la commune de Lasne, décision notifiée par un courrier recommandé et un courriel du même jour », qu'elle présente comme étant « l'acte attaqué ».

II. Procédure

2. 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 12 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 septembre 2025.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

Me Olivier Vanleemputten, *loco* M^e^ François Belleflamme, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Catherine Jimenez, 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 utiles à l'examen de la cause

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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

20. 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.

21. 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.

22. 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 ».

23. 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.

24. 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.

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

26. 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.

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

Le 6 avril 2021, la requérante introduit un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision. Elle est annulée par l'arrêt n° 257.032 du 30 juin 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.257.032).

28. Par un courrier du 3 août 2023, la partie adverse invite la partie requérante à actualiser le dossier et à lui faire parvenir toute information utile quant à l'évolution du bien depuis la fin de l'année 2020, en particulier les informations relatives aux travaux qui auraient été réalisés pour améliorer la situation.

29. Par un courriel du 19 août 2023, la partie requérante fait suite à cette demande.

30. Le 8 septembre 2023, la directrice f.f. de la direction du Logement privé, de l'Information et du Contrôle du SPW confirme l'arrêté du 17 décembre 2020 du bourgmestre d'inhabitabilité du logement litigieux.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie adverse

31. La partie adverse fait valoir que le recours est irrecevable en tant qu'il postule l'annulation de l'arrêté du 17 décembre 2020 du bourgmestre. Elle observe que l'article 7*ter* du Code wallon de l'habitation durable organise un recours obligatoire en réformation devant conduire le Gouvernement wallon à substituer sa décision à celle du bourgmestre. Elle en infère que la décision du 8 septembre 2023 s'est substituée à l'arrêté du 17 décembre 2020 précité.

IV.2. Examen

32. Bien que l'objet de la requête fasse mention, outre de la décision du 8 septembre 2023 de la directrice f.f. de la direction du Logement privé, de l'Information et du Contrôle du SPW, de « l'arrêté pris, le 17 décembre 2020, par le Bourgmestre de la commune de Lasne », il reste que la partie requérante invoque un seul « acte attaqué » à diverses reprises dans sa requête, en ce compris dans le dispositif, et ne produit en annexe à celle-ci que la copie de la décision du 8 septembre 2023. Elle confirme en outre, dans son mémoire en réplique, ne solliciter l'annulation que de la décision du 8 septembre 2023 précitée.

Partant, l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse est sans objet.

V. Premier et deuxième moyens

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

33.1. Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes du raisonnable et de la proportionnalité, du devoir de minutie et du principe de motivation matérielle.

33.2. La partie requérante estime que l'auteur de l'acte attaqué a écarté à tort l'avis de l'expert W.F. qu'elle a consulté. En réponse aux critiques formulées quant à ses compétences sur divers aspects techniques, arguant qu'il n'est pas ingénieur en stabilité, menuisier, chauffagiste ou plombier, elle soutient qu'il est qualifié dans le domaine, ce qui est attesté par sa qualité d'architecte honoraire et

d'expert auprès des tribunaux, et par sa spécialisation en pathologie du bâtiment. Elle ajoute que l'expert W.F. n'a émis aucune réserve quant à son aptitude à traiter les sujets en question dans son rapport. Elle note que la partie adverse n'a pas enquêté ni exposé en quoi les compétences de cet expert sont limitées ni ne démontre en quoi ses propres services sont mieux qualifiés pour écarter l'avis de l'expert. Elle conclut que l'acte attaqué ne fournit pas de motifs adéquats, étayés par le dossier administratif, pour justifier le rejet de l'avis de l'expert concerné.

34.1. Le deuxième moyen est pris 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 droit *audi alteram partem*, du principe de motivation matérielle, des principes du raisonnable et de la proportionnalité et du devoir de minutie.

34.2. Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte de certaines pièces supplémentaires et de ses observations. Elle estime que l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé matériellement et formellement. Elle conteste l'affirmation dans l'acte attaqué selon laquelle la tache d'humidité au plafond de la cuisine ainsi que l'état des descentes d'eaux pluviales n'ont pas été correctement pris en charge, faisant valoir qu'elle a déposé des pièces attestant que des réparations adéquates ont été effectuées. Elle soutient avoir fourni une expertise confirmant la bonne stabilité de la charpente, rédigée par un ingénieur en stabilité, sans que l'acte attaqué ne le mentionne.

B. Le mémoire en réplique

35. En réponse à l'analyse transversale des moyens formulée par la partie adverse, elle estime que cette manière de procéder est représentative du manque de minutie avec lequel son dossier et ses arguments ont été traités. Elle expose qu'affirmer que ses arguments ont été pris en considération ne suffit pas pour établir que tel a effectivement été le cas. Elle considère que la circonstance que l'auteur de l'acte attaqué s'est prononcé de manière générale sur le caractère habitable du bâtiment ne justifie pas que tous les critères ont été examinés. Elle fait valoir qu'elle peut seulement critiquer, dans son recours au Conseil d'Etat, les motifs expressément formulés dans l'acte attaqué et que seuls ceux-ci peuvent justifier son adoption.

36. Sur le premier moyen, concernant la stabilité du bâtiment, elle soutient qu'en considérant le rapport de l'expert insuffisant, il n'en a en réalité pas été tenu compte. Elle souligne que le rapport expose l'absence de mouvement de la charpente et remet en question le grief présenté dans le rapport d'enquête du 25 septembre 2020, pour conclure à l'absence de problème de stabilité. Elle relève que la version du rapport d'enquête dont elle dispose ne fournit pas les détails concernant les agents

constatateurs, leur formation, et n'est même pas signée, alors qu'il appartient à la partie adverse de prouver que ces agents possèdent l'expertise requise. Elle insiste sur l'importance du problème de stabilité allégué sachant que s'il était établi, il impliquerait des travaux considérables, voire le remplacement complet de la charpente. Elle s'étonne que la partie adverse se limite à reproduire des photographies des poutres, comme si leur forme seule suffit à prouver un danger.

Quant à l'état des menuiseries, elle reproche aux auteurs de l'acte attaqué et du mémoire en réponse de ne pas expliquer pourquoi un examen complémentaire réalisé par un menuisier est plus pertinent et en quoi l'avis de son expert manque des garanties nécessaires. Elle conteste que son expert se soit limité à constater le problème d'un châssis « collé » sans le résoudre alors qu'il a conclu que tous les autres éléments menuisés étaient en très bon état de fonctionnement, à l'exception d'un châssis en particulier, dont le problème de collage était sans conséquence sur l'habitabilité de l'immeuble, ce qui est le critère primordial à prendre en compte. Elle assure que seule une menace pour la santé ou la sécurité des occupants peut conduire à l'inhabitabilité d'un logement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Elle note que l'acte attaqué ne mentionne pas de problème de ventilation, indiquant plutôt une défectuosité des menuiseries extérieures. Elle estime qu'en évoquant un tel problème, la partie adverse tente de lier le problème mineur d'un châssis difficile à ouvrir à un problème plus grave pouvant affecter l'habitabilité de l'immeuble.

Concernant l'installation de chauffage, elle conteste que le rapport de son expert ne porte que sur un examen limité des radiateurs et qu'il eut été plus pertinent de faire appel à l'analyse d'un chauffagiste. Elle fait valoir qu'une telle argumentation ne remet pas en cause la fiabilité de ce rapport. Elle souligne que l'installation de chauffage électrique a été entièrement refaite en 2012. Elle ajoute qu'un avis de conformité a été établi à cette occasion et est annexé au rapport précité.

Quant à la vétusté des installations sanitaires, elle soutient que la partie adverse confond les constats de l'expert sur le système d'égouttage défectueux – et non ces installations – et ses propres réponses concernant deux griefs distincts relatifs aux installations sanitaires. Elle indique avoir réparé le système d'égouttage, comme constaté dans l'acte attaqué. Elle est d'avis que les remarques concernant les équipements sanitaires formulées dans son courriel du 19 août 2023 ne pouvaient pas constituer un motif de l'acte attaqué.

Elle considère que l'article 5 du Code wallon de l'habitation durable, invoqué par la partie adverse, ne justifie pas l'exigence de produire des expertises spécialisées sur tous les points en litige. Elle ajoute que si un débat entre les agents de la partie adverse et son expert doit intervenir, il ne peut l'être que sur la base

d'arguments explicitement formulés dans l'acte attaqué, et non par un simple argument d'autorité. Elle fustige encore le comportement de la partie adverse lors de la visite sur place, qui a privilégié les plaintes de la locataire.

37. Sur le deuxième moyen, elle insiste sur l'annexe n° 2 de son courriel du 19 août 2023, par laquelle M.V., ingénieur en stabilité, conclut, sur la base du rapport d'enquête et du rapport de W.F., qu'il « trouve cette situation anormale et la position du SPW démesurée » et qu'il « a vu que Monsieur [F.] l'avait bien précisé dans son rapport ». Elle estime que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas écarter cet avis en raison du manque de précision de l'identité de son auteur, sans faire de vérification.

À propos de la toiture, elle assure qu'elle ne pouvait fournir aucune autre précision dès lors que l'avis du couvreur affirmait qu'aucune réparation n'était à réaliser.

Elle estime que tant la motivation formelle de l'acte attaqué que le mémoire en réponse ne précisent pas en quoi les documents fournis manquent de précision. Elle est d'avis que même si c'était le cas, il incombait alors à l'autorité décidante de l'interroger en détail, conformément au principe de minutie.

Elle relève que l'acte attaqué ne mentionne ni la facture ni l'avis de l'ingénieur en stabilité, alors que son auteur insistait pour qu'une personne possédant ce titre se prononce sur la question.

Elle soutient que la partie adverse reconnaît elle-même que sa réponse est succincte et ne prend pas en considération les pièces déposées.

C. Le dernier mémoire

38. Sur le premier moyen, concernant le problème de stabilité invoqué, qui constitue un motif déterminant de la décision d'inhabitabilité intervenue, elle rappelle que le rapport de l'administration n'est pas signé, de sorte que rien n'indique qu'il a été établi par un agent expert en stabilité ou ingénieur, et se demande en quoi l'avis de son expert architecte ne suffit pas pour attester de la stabilité de la charpente, ce d'autant qu'elle produit par ailleurs un avis d'un ingénieur architecte spécialiste en stabilité du bâtiment. Elle considère qu'en réservant la prérogative de vérifier le respect des critères d'habitabilité aux « fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement », l'article 5 du Code wallon de l'habitation durable reconnaît une compétence juridique, qui ne porte pas préjudice à la compétence technique de personnes étrangères à l'administration de

formuler un avis éclairé. Si elle confirme rémunérer son expert, elle fait valoir qu'elle est contrainte de faire appel aux services d'un homme de l'art pour la conseiller dès lors que l'autorité déclare sa maison inhabitable. Elle assure que cette circonstance n'induit pas que la personne rétribuée n'a pas le souci d'effectuer son travail en conscience, si ce n'est pour préserver sa réputation professionnelle, au moins parce qu'il est question en l'espèce de savoir si une maison risque de s'effondrer sur une famille.

Quant aux autres points sur lesquels l'avis de son expert est balayé par l'autorité, si elle estime qu'ils ne sont pas déterminants, elle considère qu'ils montrent à tout le moins le peu de soin apporté à la prise de décision.

39. Sur le deuxième moyen, elle relève qu'en ce qui concerne la charpente, l'auteur de l'acte attaqué prend en considération le rapport de W.F. et « un échange d'e-mails avec un couvreur » et, après avoir énoncé que l'avis d'un ingénieur expert en stabilité est nécessaire, écrit que « les éléments apportés sont insuffisants à renverser le manquement constaté ». Elle fait valoir qu'à supposer que « l'échange d'e-mails avec un couvreur » désigne la correspondance avec M.V., la motivation est entachée d'une erreur grossière, sachant que le couvreur qui a attesté du bon état du toit est M.VO. Elle insiste sur le fait que M.V. n'est, quant à lui, pas couvreur mais ingénieur expert en stabilité. Elle expose que si ce n'est pas cet échange qui est visé, rien dans la motivation ne permet de soutenir que les mots « les éléments apportés » font référence également à l'avis de M.V. Si elle admet que le courriel produit au dossier administratif ne mentionne pas la qualité et les compétences de M.V., elle dépose une pièce établissant que le courriel de celui-ci comprenait à l'origine une signature reprenant le logo et ses titres, qu'elle avait transmis à l'administration communale dès 2021. Elle expose qu'en tout état de cause, elle précisait, dans son courriel du 19 août 2023, que M.V. est « ingénieur-architecte spécialiste en stabilité du bâtiment » et elle fait grief à l'autorité de ne pas l'avoir interrogée à cet égard, ni d'avoir effectué la moindre vérification. A l'argument selon lequel l'attestation de M.V. est sommaire, elle répond qu'il en va de même d'une remarque relative à la charpente dans le rapport des services de la partie adverse. Elle assure qu'une recherche rapide sur internet confirme qu'il existe un ingénieur architecte dénommé M.V., dont le site internet répond à une adresse qui correspond à l'adresse du courriel concerné.

Elle estime que même à considérer qu'un doute subsistait quant au problème de stabilité allégué, rien n'obligeait l'autorité à prendre malgré tout un arrêté d'inhabitabilité. A ses yeux, elle devait, conformément au devoir de minutie, se livrer à des enquêtes supplémentaires pour évacuer ce doute. Elle expose que, compte tenu des conséquences de l'acte attaqué sur son patrimoine et sur son bien-être en pleine

retraite, il est déraisonnable et disproportionné de déclarer simplement le bâtiment inhabitable en présence d'un doute, d'autant plus que le bâtiment est inoccupé.

V.2. Examen

40.1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, 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.

La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de l'instruction administrative. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux objections et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de l'objection. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'instruction administrative, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, la décision ne peut être considérée comme adéquatement motivée que si elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

40.2. En vertu de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « selon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Lorsqu'une décision d'inhabitabilité d'un logement se fonde sur une pluralité de motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant ou non de chacun d'eux, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. En effet, le Conseil d'État ne peut, en principe, déterminer lui-même si, en l'absence de l'un ou l'autre de ces motifs, la partie adverse aurait pris la même décision, sous peine de se substituer à l'administration quant à ce. Toutefois, si un motif de l'acte attaqué apparaît, par lui-même, au regard de son économie générale, manifestement déterminant de la décision intervenue, la circonstance que d'autres motifs, le cas échéant irréguliers, figurent également dans la décision attaquée est sans incidence, en raison de leur caractère nécessairement non indispensable à la décision d'inhabitabilité intervenue par rapport au motif manifestement déterminant relevé.

41. En l'espèce, le rapport d'enquête établi à la suite de la visite du 7 août 2020 identifie un « manque de stabilité » de la charpente en ces termes :

« Dans la chambre gauche, la charpente présente une forme particulièrement déformée déjà renforcée, dont le point d'appui arrière est particulièrement faible ».

Cette remarque est illustrée par un reportage photographique.

Dans son rapport du 30 novembre 2020, l'expert W.F., mandaté par la partie requérante, expose ce qui suit :

« * Constatations

Les points d'appui de la charpente sont constitués comme suit :

Côté salle de bain :
Un madrier vertical, dimensions 7 x 18 cm et une maçonnerie.
L'entrait de la charpente repose tant sur ce madrier que sur la maçonnerie, l'ensemble formant un appui de ± 20 x 15 cm.

Côté libre :
Un madrier de même dimension avec jambe de force.
Il est exact que l'entrait a déjà été renforcé par des plats métalliques boulonnés haut et bas.
Cette charpente ne présente, actuellement, aucun mouvement.

* Conclusion

Ce grief est sans conséquence quant à l'habitabilité du bien ».

Des photographies de la charpente sont reproduites dans le rapport.

Dans son courriel du 19 août 2023, la partie requérante répond ce qui suit :

« Stabilité de la charpente, qui ne présente aucun mouvement et qui est sans conséquence sur l'habitabilité de la maison ; l'architecte [V.], ingénieur-architecte

spécialiste en stabilité du bâtiment, a confirmé que la charpente ne posait aucun problème (pièce jointe n° 3) ».

La partie requérante y fait référence à un courriel du 1er mai 2021 de M.V., qui expose, sur la base du rapport du 30 novembre 2020 précité, ce qui suit :

« Personnellement, je trouve cette situation anormale et la position du SPW démesurée.
J'ai vu que Mr [F.] l'avait bien précisé dans son rapport ».

La version communiquée de ce courriel par la partie requérante en annexe à son courriel du 19 août 2023 ne comporte aucune signature, ni précision quant aux titres et compétences de M.V.

L'auteur de l'acte attaqué expose notamment ce qui suit :

« Le rapport d'enquête réalisé par mes services le 7 août 2020 concluait à la présence de nombreux manquements, dont notamment un manque de stabilité de la structure du bâtiment, la dangerosité de l'installation électrique et la présence très importante d'humidité dans tout le bâtiment, de nature à mettre en péril la sécurité et la santé de ses occupants.

Les éléments apportés par votre expert et vous-même, en réponse aux manquements relevés dans le rapport d'enquête du 7 août 2020 sont les suivants :

[…]

2° Manque de stabilité de la charpente : selon Monsieur [F.], la charpente ne présente aucun mouvement. Dans votre e-mail du 19 août, vous produisez un échange d'e-mail avec un couvreur lors duquel celui-ci a confirmé le bon état de la charpente. Un couvreur n'est, cependant, pas habilité à procéder à un examen de stabilité qui relève de la seule compétence d'un ingénieur ou d'un expert en stabilité ce que n'est pas non plus Monsieur [F.]. Celui-ci indiquait, d'ailleurs, dans son rapport qu'un avis complémentaire d'un ingénieur en stabilité attestant que l'ouvrage est stable et ne présente aucun danger pourrait être demandé. Force est de constater que les éléments apportés sont insuffisants à renverser le manquement constaté alors que celui-ci représente un danger potentiel très grave et qu'il s'agit d'un élément déterminant dans l'appréciation du caractère habitable du logement.

[…]

Force est de constater que si l'état du bien s'est quelque peu amélioré, les manquements les plus fondamentaux relatifs à la stabilité de l'immeuble ainsi qu'à la présence très importante d'humidité et ses conséquences (présence de mérule ou d'un champignon similaire) ne sont pas renversés par les éléments apportés par vous et votre expert.

Au sens de l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'Habitation durable, il y a lieu 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". Or, une humidité importante associée à un risque de moisissure est de nature à porter atteinte à la salubrité ainsi qu'à la santé des occupants. Le fait que quelques manquements puissent être levés (manquements nos 10 et 11) voir que certains soient contredits par votre expert (p. ex. manquements nos 1, 2, 12 et 13) ne suffit pas à modifier le sens de ma première

décision dès lors que les manquements confirmés, principalement ceux relatifs à la stabilité et à l'humidité du bâtiment, suffisent à justifier l'inhabitabilité du bien.

Pour toutes ces raisons, je confirme dès lors le caractère inhabitable du logement sis rue du Mont-Lassy, 20 à 1380 Lasne et l'arrêté pris, le 17 décembre 2020, par le bourgmestre de la commune de Lasne.

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, en particulier ceux nécessaires à la suppression de l'humidité et aux moisissures et des risques qui découlent d'un manquement de stabilité. Une fois ces travaux réalisés, je vous invite à prendre contact avec le service logement de la Commune de Lasne ».

Il ressort de ces motifs qu'en ce qui concerne le problème de stabilité de la charpente, l'autorité décidante a pris en compte, outre le rapport d'enquête de ses services du 7 août 2020, le rapport du 30 novembre 2020 de W.F., un « échange d'e-mail avec un couvreur » et le courriel du 19 août 2023 de la partie requérante. Sur la base de ces éléments, elle a estimé que les documents et explications produits par la partie requérante ne suffisaient pas pour renverser le manquement constaté en termes de stabilité lors de la visite du 7 août 2020, en insistant sur la nécessité de disposer d'un rapport établi à la suite d'un examen de stabilité par un ingénieur ou un expert en stabilité. Vu l'objectif de ne pas mettre en péril la santé ou la sécurité des habitants poursuivi par la procédure de vérification des critères minimaux de salubrité fixée à l'article 5 du Code wallon de l'habitation durable, il n'est pas manifestement déraisonnable d'exiger la production d'un tel rapport d'expert pour s'assurer que le risque de stabilité identifié peut être écarté.

Dès lors que le seul échange de courriels produit en annexe au courriel du 19 août 2023 est celui intervenu avec M.V., il faut en déduire que l'autorité a considéré que l'intéressé avait la qualité de couvreur. Si, certes, il ne ressort pas directement de cet échange que M.V. est un ingénieur ou un expert en stabilité, la partie requérante avait souligné, dans son courriel du 19 août 2023, que celui-ci était « ingénieur-architecte spécialiste en stabilité du bâtiment ». Il s'ensuit que l'acte attaqué comporte une erreur de fait en tant qu'il y est soutenu que M.V. est couvreur alors qu'il dispose de la qualité requise par l'autorité décidante. Il reste toutefois que, par son courriel du 1er mai 2021, lequel se limite à « trouve[r] cette situation anormale et la position du SPW démesurée » sur la seule base du rapport de W.F, M.V. n'a pas établi le rapport de stabilité exigé par l'autorité décidante. Partant, l'erreur commise quant à la qualité de M.V. est sans incidence sur la circonstance qu'en tout état de cause, la partie requérante n'a pas répondu à cette exigence pour que l'autorité puisse considérer que le danger potentiel « très grave » est écarté.

Partant, les griefs quant au problème de stabilité ne sont pas fondés.

42. Au regard de la nature du problème de stabilité du logement et des motifs de l'acte attaqué y afférents, l'autorité estimant qu'il « représente un danger potentiel très grave et qu'il s'agit d'un élément déterminant dans l'appréciation du caractère habitable du logement », il est manifeste que ces motifs sont déterminants à eux seuls de la décision de déclarer inhabitable le logement litigieux.

Il s'ensuit que la partie requérante n'a pas intérêt à critiquer les autres motifs d'inhabitabilité repris dans l'acte attaqué, lesquels, à les supposer fondés, sont sans incidence sur la légalité de la décision de déclarer inhabitable l'immeuble concerné du fait du problème de stabilité identifié.

43. Enfin, si la partie requérante expose, dans sa requête, que « la version du rapport du 25 septembre 2020 dont [elle dispose] ne mentionne pas l'identité des agents constatateurs ni leur formation et n'est même pas signée », elle n'en infère aucune critique de légalité précise, ni ne vise des règles de droit qui auraient été méconnues en conséquence. Une telle assertion n'est pas constitutive d'une critique de légalité admissible.

44. Les premier et deuxième moyens sont non fondés.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

45. Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'habitation durable, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit *audi alteram partem*, du principe de motivation matérielle, des principes du raisonnable et de la proportionnalité, et du devoir de minutie.

46. La partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de statuer tout en admettant qu'il ignore si un problème déterminant est résolu. Elle critique le fait que, malgré la preuve des travaux réalisés, l'autorité maintient les griefs concernant l'humidité par infiltration et ascensionnelle dans les murs extérieurs et les sols, sans en exposer les raisons. Elle s'étonne qu'alors que l'autorité reconnaît que le problème peut être résolu, celle-ci n'envisage aucune mesure d'instruction supplémentaire. Elle critique le fait que la décision d'inhabitabilité est prise en raison du motif déterminant du grief relatif à l'humidité, sans que l'autorité ne sache si le

problème est résolu. Elle trouve que l'auteur de l'acte attaqué a fait preuve de désinvolture en rejetant les conclusions de ses experts.

Elle estime que l'acte attaqué n'est pas fondé sur des motifs adéquats, ni étayé par un dossier administratif complet, ce qui contrevient aux principes de bonne administration. Elle fait valoir que le devoir de minutie a aussi été méconnu.

B. Le mémoire en réplique

47. Elle rappelle que, conformément à l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'habitation durable, une habitation est considérée comme inhabitable si, cumulativement, elle ne respecte pas les critères de salubrité fixés par le Gouvernement wallon et met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants. Elle estime que se référer à l'enquête réalisée avant qu'elle n'accomplisse les travaux de réparation n'est pas adéquat. Elle atteste avoir réalisé des travaux pour résoudre les problèmes d'humidité, confirmés par une entreprise spécialisée et une visite de contrôle ultérieure, ce que l'autorité ne conteste pas, tout en estimant que les informations fournies sont insuffisantes. Elle considère que celle-ci a commis une erreur manifeste d'appréciation en négligeant de demander des informations supplémentaires ou de réaliser des mesures d'instruction qu'elle estimait nécessaires avant de statuer sur la situation de manière définitive.

C. Le dernier mémoire

48. Si elle reconnaît que le rapport du 25 septembre 2020 faisait état de problèmes d'humidité dans les murs extérieurs de la façade avant et arrière et de tous les murs du rez-de-chaussée, les murs intérieurs de l'ensemble du rez-de-chaussée et les sols et les planchers de tout le rez-de-chaussée, elle souligne que ce mesurage n'a été effectué que pour les murs du rez-de-chaussée, intérieurs et extérieurs. Elle relève qu'en ce qui concerne les sols et planchers, les services de la partie adverse ont coché « humidité ascensionnelle » sans mentionner aucune mesure.

Elle pointe que, dans son rapport du 27 octobre 2020, W.F. a mesuré et constaté précisément l'humidité des murs, pour ensuite attribuer cette humidité à la fois à des infiltrations et à une humidité ascensionnelle. Elle précise que l'expert conclut qu'il peut y être remédié par « injections en pied de murs avec remontées aux extrémités ». Elle ajoute qu'en ce qui concerne le sol, il constate seulement une « impression d'humidité », « due au fait que le sous-pavement est en béton », mais pas d'humidité objective, de telle sorte que « ce grief est sans conséquence quant à l'habitabilité du bien ». Elle indique que les travaux recommandés par l'expert ont été exécutés et que des vérifications de l'humidité ont eu lieu un et deux ans après le

traitement. Elle dépose les rapports de contrôle. Elle rappelle son courriel du 19 août 2023 et la facture produite en annexe à celui-ci. Elle ne voit pas ce qu'elle pouvait faire d'autre pour justifier que les travaux ont été accomplis. Elle déplore que l'auteur de l'acte attaqué n'indique pas ce qui lui permet de douter que la totalité des murs ont été traités. Elle fait valoir qu'à supposer que l'autorité avait un doute quant à la résolution du problème d'humidité, rien ne l'obligeait à prendre un arrêté d'inhabitabilité en présence de ce doute.

Elle relève que l'auteur de l'acte attaqué ne soutient pas que le grief n'est pas résolu mais qu'il n'est pas démontré qu'il le serait. Elle insiste sur le fait que son immeuble n'a encore jamais fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité définitif. Elle considère qu'il appartenait à l'autorité de démontrer que le bien est inhabitable et non à elle d'établir que le bien serait redevenu habitable.

Elle estime que le devoir de minutie requérait que l'autorité se livre à des enquêtes supplémentaires pour évacuer ce prétendu doute. Elle fait valoir que, compte tenu des conséquences de l'acte attaqué sur son patrimoine et son bien-être, il est déraisonnable et disproportionné de déclarer simplement le bâtiment inhabitable en présence d'un tel doute.

VI.2. Examen

49. Il résulte de l'examen des premier et deuxième moyens que les motifs de l'acte attaqué relatifs au problème de stabilité sont manifestement déterminants et justifient, à eux seuls, la décision de déclarer inhabitable l'immeuble litigieux.

Les griefs exposés à l'occasion du troisième moyen portent uniquement sur les problèmes d'humidité du logement, de sorte qu'à supposer qu'ils soient jugés irréguliers, cette circonstance serait sans incidence sur les motifs d'inhabitabilité du fait du problème de stabilité.

50. Le troisième moyen est irrecevable.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

51. Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'habitation durable, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991

relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit *audi alteram partem*, du principe de motivation matérielle et des principes du raisonnable et de la proportionnalité, et du devoir de minutie.

52. La partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'écarter les objections qui lui ont été adressées sans motif ou avec des motifs insuffisants ou erronés.

Elle lui fait grief de ne pas contester de manière concrète ou spécifique les observations fournies dans le rapport de W.F. à propos de l'inexistence d'un problème de stabilité, alors qu'il mentionne les points d'appui, les dimensions des madriers et l'absence de mouvement de la charpente, celles-là s'appuyant sur des photos.

Elle s'étonne que l'autorité maintient que le manquement relatif à la défectuosité des descentes d'eaux persiste, arguant qu'une descente d'eaux serait percée, risquant d'entraîner des problèmes d'humidité, alors que le rapport de son expert mentionne une déformation, non une perforation, de la descente, concluant que cela n'affecte pas l'habitabilité du bien. Elle reproche à l'autorité ne pas fournir de preuves concrètes quant aux conséquences de ce grief sur l'habitabilité, se fondant sur la possibilité théorique de problèmes d'humidité sans en vérifier la véracité.

Elle constate que l'expert W.F. a noté dans son rapport que le niveau d'éclairage naturel était inférieur à la norme uniquement dans la cuisine et que ce manquement était de minime importance selon l'article 19 de 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 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon de l'habitation durable », celui-ci nécessitant des travaux disproportionnés pour être corrigé. Elle fait grief à l'autorité de ne pas avoir examiné que ces manquements étaient de minime importance et si les travaux requis étaient proportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

Concernant les filaments blanchâtres identifiés dans la cave, susceptibles d'être de la mérule, elle observe que l'expert W.F. n'a trouvé aucun signe d'un tel champignon mais a plutôt constaté la présence de racines. Elle observe que la partie adverse admet que seule une analyse en laboratoire peut confirmer la présence de mérule ou de champignons similaires.

De manière générale, elle estime que l'acte attaqué devait reposer sur des motifs adéquats, étayés par un dossier administratif complet et exprimés clairement, et qu'à partir du moment où l'autorité lui a demandé des observations, elle devait les

prendre en compte dans sa décision et expliquer pourquoi ces observations ne l'ont pas convaincue.

B. Le mémoire en réplique

53. Elle réitère que, conformément à l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'habitation durable, une habitation est considérée comme inhabitable si, cumulativement, elle ne respecte pas les critères de salubrité fixés par le Gouvernement wallon et met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants.

Sur la stabilité de l'immeuble, elle ajoute que le rapport de l'expert W.F. contredit complètement l'enquête en constatant que la charpente ne présente aucun mouvement, de sorte qu'il n'y a pas de problème de stabilité. Elle souligne que la version du rapport d'enquête dont elle dispose ne fournit pas les détails concernant les agents constatateurs, leur formation, et n'est même pas signée. Elle argue que si la partie adverse insiste autant sur le besoin d'une expertise en stabilité réalisée par un ingénieur, elle aurait dû prouver que les agents constatateurs possédaient cette compétence, ce qu'elle n'a pas fait. Elle dénonce le fait que le rapport en stabilité qu'elle a transmis à la partie adverse n'a pas été pris en considération par celle-ci.

Sur les descentes d'eaux pluviales, elle assure avoir remédié au grief en faisant nettoyer les gouttières. Elle affirme que la déformation de la gouttière sur laquelle devait se prononcer la partie adverse ne pose plus de problème. Elle estime que la partie adverse se contredit en soutenant, d'une part, que le grief est surabondant et un indicateur des causes d'humidité et, d'autre part, que l'humidité est un grief déterminant dans l'inhabitabilité d'un immeuble. Elle considère que, quoi qu'il en soit, la partie adverse devait prendre en considération le rapport de l'expert W.F. où il est exposé que les altérations des descentes d'eaux pluviales sont sans conséquence sur l'habitabilité du bien. Elle détecte encore une erreur dans le rapport d'enquête à propos du percement des descentes d'eaux qui est inexistant, ce à quoi l'auteur de l'acte attaqué n'a pas répondu.

Concernant l'éclairage naturel du bien, elle observe que les articles 15 et 19 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2017 précité sont repris dans la section « dérogations », de sorte qu'elle en déduit qu'un manquement relatif à l'éclairage naturel peut bénéficier de la dérogation prévue à l'article 19 en question. Elle soutient que l'autorité a manqué de minutie, illustré par la circonstance qu'elle n'a pas vérifié si ce manquement est de minime importance. Elle souligne que le caractère disproportionné des travaux ressort du rapport de W.F. et elle reproche à la partie adverse de ne pas avoir pris en compte cet élément dans la motivation de sa décision.

Quant à la présence de champignons dans la cave, elle conteste la clarté des photographies prises par les agents constatateurs. Elle assure que l'expert W.F. a examiné les mêmes endroits que ceux-ci, sans y constater la présence de mérule, notant l'absence de bois.

C. Le dernier mémoire

54. Concernant la présence alléguée de mérule, elle souligne qu'il ne s'agit pas d'apprécier si le grief est résolu. Elle rappelle que son immeuble n'a jamais fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité définitif. Elle estime qu'il appartenait à la partie adverse de démontrer que le bien est inhabitable et non à elle de prouver que le bien serait redevenu habitable. Elle est d'avis qu'il est particulièrement léger de déclarer un bâtiment inhabitable au vu de filaments qui pourraient, après une expertise par un laboratoire spécialisé, s'avérer être de la mérule, ou un autre champignon similaire. Elle souligne que la mérule est seulement citée à titre d'exemple de conséquence de l'humidité. Elle expose avoir obtenu un avis en 2015 d'un professeur de médecine, repris au dossier administratif, qui atteste que l'humidité constatée présente sans doute un risque pour le bâtiment, mais non un risque sanitaire pour les occupants. Elle relève que l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 précité distingue le cas de la mérule – affectant l'immeuble – de celui des moisissures. Elle écrit que, même si elle n'était mue que par son intérêt personnel, elle n'aurait pas manqué d'appliquer les traitements nécessaires et à défaut, la maison serait aujourd'hui, plusieurs années plus tard, très abimée. Elle fait valoir que, quoi qu'il en soit, la partie adverse devait, conformément au devoir de minutie, se livrer à des enquêtes supplémentaires pour évacuer ce doute. Elle estime que, compte tenu des conséquences de l'acte attaqué sur son patrimoine et son bien-être, il est déraisonnable et disproportionné de déclarer le bâtiment inhabitable en présence d'un doute. Elle expose que si, malgré ce qu'elle a entrepris, l'autorité a un doute sur une tache précise, seul un prélèvement par ses propres services et une analyse par un laboratoire que la partie adverse aurait choisi est en mesure de lever le doute invoqué par elle. Elle en infère qu'en adoptant l'arrêté d'inhabitabilité attaqué sur la seule base d'une suspicion de mérule, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation,

Concernant l'éclairage, elle souligne que le moyen ne porte que sur l'absence de prise en considération du rapport de W.F. par lequel il critique le caractère disproportionné des travaux requis alors que le manquement est de minime importance. Elle ne conteste pas que les calculs de W.F. sont erronés parce qu'ils prennent en considération la surface habitable, alors que la législation prévoyait, à la date de l'acte attaqué, de prendre en considération la surface utilisable. Elle expose que même si le rapport d'éclairage est moins favorable que ce qui a été calculé par

W.F., il demeure que la partie adverse devait vérifier si les travaux de remédiation n'étaient pas disproportionnés, dès lors qu'elle le faisait valoir.

VII.2. Examen

55. Concernant les griefs exposés dans la requête quant aux motifs relatifs à la stabilité de l'immeuble, ils se confondent avec ceux formulés dans les premier et deuxième moyens, jugés non fondés. Ils sont donc non fondés pour les mêmes raisons.

56. Les autres griefs exposés au moyen portent sur des motifs de l'acte attaqué dont l'éventuelle irrégularité serait sans incidence sur le caractère manifestement déterminant des motifs afférents au problème de stabilité de l'immeuble concerné, de sorte que la partie requérante n'y a pas intérêt.

57. Le quatrième moyen est non fondé.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

58. Le cinquième moyen est pris de la violation de l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'habitation durable, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et des principes du raisonnable et de la proportionnalité.

59. La partie requérante estime que l'auteur de l'acte attaqué retient des griefs qui ne menacent en aucune manière la santé ou la sécurité des habitants du bâtiment en cause, à savoir :

- l'existence d'une tache, trace d'une ancienne infiltration, qu'il y aurait seulement lieu de recouvrir d'un enduit ou de peinture ;
- une défectuosité des tuyaux de descente d'eaux pluviales ;
- le fait qu'un châssis en bois soit collé par la peinture ;
- un manquement minime à la norme relative à l'éclairage naturel ;
- la vétusté des sanitaires.

Elle ajoute que l'autorité ne précise pas en quoi ces griefs mettent en péril la santé ou la sécurité des occupants. Elle estime que celle-ci a commis une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

60. Elle réitère que, conformément à l'article 1er, 15°, du Code wallon de l'habitation durable, une habitation est considérée comme inhabitable si, cumulativement, elle ne respecte pas les critères de salubrité fixés par le Gouvernement wallon et met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants.

Elle considère que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en retenant le grief relatif à la tache d'humidité, qui est aujourd'hui séchée, mettant en cause l'habitabilité du bien.

Elle lui reproche une absence d'explication quant aux raisons pour lesquelles elle fonde sa décision d'inhabitabilité sur la simple constatation d'une descente d'eaux déformée, qu'elle considère ensuite comme un motif surabondant. Elle critique l'argument *a posteriori* de la partie adverse pris d'un problème de ventilation pour justifier le manquement relatif au châssis collé. Elle soutient que la ventilation n'est pas en cause. Elle critique l'absence de prise en considération du rapport de l'expert W.F. selon lequel le châssis collé n'impactait pas l'habitabilité du bien. Elle reproche à la partie adverse de ne pas avoir exposé les raisons pour lesquelles elle s'est départie de cet avis.

En ce qui concerne la vétusté des sanitaires, elle critique l'absence d'explication de la partie adverse quant à savoir en quoi ces manquements mettent en péril l'habitabilité du bien. Selon elle, la référence aux critères énoncés dans le Code wallon de l'habitation durable est insuffisante pour lui permettre de comprendre que son immeuble est déclaré inhabitable sur cette base. Elle se réfère au rapport de W.F. à cet égard. Elle affirme qu'il revenait aux locataires d'entretenir les installations sanitaires et les éventuelles moisissures qui s'y trouvent. A son estime, ce manque d'entretien ne pouvait pas faire apparaître un danger pour la santé ou la sécurité des habitants.

C. Le dernier mémoire

61. Elle ajoute que les critères minimaux de salubrité devaient également être en rapport avec la santé des habitants. Elle définit la notion de « salubrité ».

VIII.2. Examen

62. Les griefs exposés au moyen portent sur des motifs de l'acte attaqué dont l'éventuelle irrégularité serait sans incidence sur le caractère manifestement déterminant des motifs afférents au problème de stabilité de l'immeuble concerné.

Il s'ensuit que la partie requérante n'a pas intérêt au cinquième moyen.

IX. Indemnité de procédure

63. La partie adverse 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 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 septembre 2025, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Simon Pochet Colette Debroux