

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 172.539 du 21 juin 2007

A. 180.575/XIII-4441

En cause : **SELIM** Turkian,
rue Poterie Monseau 81
7100 Haine-Saint-Pierre,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles,

2. **la Commune de Manage**,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 12 janvier 2007 par Turkian SELIM tendant à la suspension de l'exécution du retrait valant refus du permis d'urbanisme décidé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Manage le 31 juillet 2006, relatif à un bien sis place de la Hestre, 7 à Manage et de l'absence de décision de la Région wallonne suite au recours introduit le 8 novembre 2006 contre la première décision citée;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation des mêmes décisions;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 23 avril 2007 fixant l'affaire à l'audience du 4 mai 2007 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Y. DRUART, Mes B. HAENECOUR et O. HAENECOUR avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me N. TISON, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Dès le mois de juillet 2004, des courriers sont adressés par la commune de Manage au propriétaire et au locataire d'une maison d'habitation avec jardin située place de la Hestre, 7 à Manage, dans le cadre de la police des habitations insalubres.

Le 22 septembre 2004, un rapport du service urbanisme de la commune conclut que le logement est non améliorable et inhabitable et qu'il doit faire l'objet "d'un arrêté".

2. Le 14 décembre 2004, un courrier signé par le bourgmestre et le secrétaire communal f.f. est adressé par la commune au notaire L'OLIVIER lui indiquant, en réponse à sa demande d'informations en vue de vente, que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, ainsi que dans le périmètre du plan communal d'aménagement "La Drève modifiée" approuvé par arrêté royal du 23 décembre 1952 qui n'a pas cessé de produire ses effets, et qu'il a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre le 16 novembre 2004 toujours en cours.

3. Suite à une lettre et à un rappel du même notaire les interrogeant sur le contenu exact de cet arrêté d'insalubrité, le bourgmestre et le secrétaire communal f.f. répondent par lettre du 24 janvier 2005 que l'arrêté d'insalubrité n'a en réalité pas été pris le 24 novembre 2004 mais le sera ultérieurement, et qu'un rapport du ministère de la Région wallonne, division du Logement, doit leur parvenir incessamment.

4. Le 5 juillet 2005, le bourgmestre de la commune de Manage prend un arrêté intitulé "ordonnant des travaux d'assainissement - immeuble insalubre non améliorable et inhabitable" relatif à l'immeuble en question.

Cet arrêté est essentiellement motivé comme suit :

" Considérant que l'immeuble présente des risques importants d'accidents pour les personnes en ce qui concerne la stabilité et les installations de gaz et d'électricité; Attendu qu'il résulte que pour des raisons de sécurité et d'accessibilité, l'habitation de(s) l'immeuble(s)(...) ne peut être tolérée sans que des travaux y soient effectués en vue de sauvegarder la salubrité et/ou la sécurité publique; Vu le rapport établi par les services techniques communaux duquel il résulte que l'immeuble susmentionné est déclaré insalubre, non améliorable et inhabitable pour les raisons reprises dans le relevé ci-annexé".

Il dispose, en ses principaux articles, comme suit :

" Article 1.
Ordre est donné à M. Arille D'HAUWER, domicilié rue Ferrer, 27, à 7170 MANAGE, propriétaire (...), d'exécuter les travaux d'assainissement pour la sauvegarde de la salubrité et de la sécurité publiques.
Article 2.
Tant que des travaux d'assainissement et de mise en conformité avec le Code du Logement et notamment en ce qui concerne les critères de salubrité ne seront pas réalisés, que la levée de l'arrêté ne sera pas effective, il est interdit à quiconque non autorisé de pénétrer ou d'occuper l'immeuble; celui-ci devra être évacué immédiatement.(...).
Article 3.
(...). La réalisation des travaux sera constatée par les services communaux avant la levée de l'arrêté qui sera demandée par écrit par le(s) propriétaire(s)et/ou usufruitier(s).
(...)"

Cet arrêté n'a pas été attaqué par son destinataire et est donc devenu définitif.

5. En raison du caractère ambigu de cet arrêté, le notaire LEVIE écrit le 10 octobre 2005 à la commune pour son client, Turkian SELIM, candidat acquéreur de l'immeuble concerné, afin d'obtenir l'assurance que le bien pourra faire l'objet d'un réaménagement en vue d'y maintenir un logement. Cette lettre est semble-t-il rappelée par une télécopie du 28 décembre 2005.

Le 9 janvier 2006, Turkian SELIM acquiert la propriété de l'immeuble en question.

6. Le 24 janvier 2006, le bourgmestre et le secrétaire communal f.f. de Manage répondent au notaire LEVIE. La lettre contient quelques passages décrivant les caractéristiques du logement non améliorable selon le Code wallon du Logement, et s'achève par la phrase suivante :

" Dans ce cas précis étant situé en zone de cours et jardins au P.C.A. "La Drève", l'acheteur peut effectuer des travaux de mise en conformité du logement, d'entretien ou de conservation du bien".

7. Selon la commune de Manage, Turkian SELIM procède alors à la démolition de tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'immeuble, démolition qui est en tous cas réalisée au 25 juillet 2006.

8. Le 22 mai 2006, le requérant introduit une demande de "petit permis" d'urbanisme en vue de remplacer les menuiseries de l'immeuble, de rouvrir d'anciennes fenêtres sur le côté et de crépir le pignon et la façade. Y sont jointes les copies de quelques photos qui montrent un immeuble situé dans une enfilade bâtie, et dont une façade comprend certaines ouvertures murées.

Le 23 juin 2006, la commune de Manage délivre un accusé de réception de dossier de demande complet. Au titre des mesures particulières (demandes d'avis du fonctionnaire délégué ou autres), est cochée la mention "néant".

La commune considère donc que les travaux demandés rentrent dans les prévisions de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Il n'est pas non plus question de dérogation au plan communal d'aménagement (P.C.A.) précité.

Le 3 juillet 2006, le permis est octroyé sur la base de la motivation suivante :

" Considérant que le bien est situé en zone de cours et jardins dans le périmètre du plan communal d'aménagement "Quartier de la Drève" modifié - n^o D 5220/4- approuvé par A.R. du 08/04/06 (lire 93), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o et 3 du (Cwatup) précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le projet permet d'une part de répondre aux normes de salubrité des logements, et d'autre part de redonner à l'immeuble une certaine harmonie".

Cette décision est envoyée au fonctionnaire délégué le même jour.

Elle n'est toutefois pas notifiée au demandeur de permis.

9. Le 12 juillet 2006, les époux SELIM-ALONGI adressent deux lettres distinctes au bourgmestre et échevins de Manage; l'une évoque le fait que la Région wallonne serait opposée à la réhabilitation des lieux et le fait que le n° 8, place de La Hestre serait également frappé d'insalubrité mais est loué et habité, l'autre déplore la non obtention du permis après l'écoulement du délai légal de 30 jours.

10. Le 25 juillet 2006, un "rapport au collège échevinal" propose de retirer la décision du 3 juillet 2006 et de refuser le permis, sur la base de trois motifs : il serait contradictoire par rapport à l'arrêté du bourgmestre du 5 juillet 2005, puisque dans cet arrêté l'immeuble est réputé non améliorable, l'immeuble est implanté en zone de cours et jardins au P.C.A. "quartier de la Drève" dans laquelle tous travaux confortatifs devraient faire l'objet d'une demande de dérogation et enfin l'ouverture de baies dans des murs présentant déjà des fissures risque de réduire la stabilité du bâtiment.

Ce rapport ajoute que l'arrêté du bourgmestre du 5 juillet 2005 qui comprend un texte contradictoire (non améliorable- travaux d'assainissement à réaliser) devra être rectifié également.

Enfin, il mentionne que M. DELVIGNE, du service "prime à la réhabilitation" de la Région wallonne, et M. NOTARRIGO, du service de l'urbanisme de la commune, se sont rendus sur place le jour même (25 juillet 2006) pour constater l'état des lieux, et que ce dernier adressera un nouveau rapport complémentaire au bourgmestre.

11. Le 27 juillet 2006, M. DELVIGNE de la Région wallonne adresse à Turkian SELIM , suite à sa demande de prime à la réhabilitation et à la visite des lieux effectuée le 25 courant, un "formulaire L" mentionnant que l'estimation n'avait pas pu être complétée car le logement est non améliorable, vu le cumul des manquements constatés par rapport aux critères minimaux de salubrité. Dix photos sont jointes à ce formulaire, accompagnées de légendes soulignant les fissures de l'édifice, l'absence d'assemblage des murs (dangers pour la stabilité) et le mauvais état du support étage; cinq défauts du bâtiment sont encore évoqués, parmi lesquels l'humidité généralisée.

12. Le 31 juillet 2006, le collège retire le permis octroyé le 3 juillet 2006 et refuse d'octroyer le permis sollicité, sur la base de la motivation qui suit :

" Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que le bien est situé en zone de cours et jardins dans le périmètre du plan communal d'aménagement « Quartier de La Drève » modifié - n° D5220/4 - approuvé par A.R. du 08/04/06, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés requièrent l'avis du Fonctionnaire délégué;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé par le Collège échevinal en séance du 03/07/06 - dossier n° 103/06;
Attendu qu'après réexamen du dossier complet : l'arrêté du Bourgmestre pris le 05/07/05 et la demande de permis d'urbanisme il appert que l'arrêté du Bourgmestre du 05/07/05 est stipulé comme suit : «arrêté du Bourgmestre ordonnant des travaux d'assainissement - immeuble insalubre non améliorable et inhabitable, ... » et que dès lors la décision prise par le Collège est donc contradictoire, puisque l'immeuble est réputé non améliorable;
Considérant que l'immeuble est implanté en zone de cours et jardins au PCA « Quartier de la Drève» dans laquelle tous travaux confortatifs doivent faire l'objet d'une demande de dérogation et que la procédure entamée est incorrecte du fait qu'une proposition de dérogation n'a pas été introduite par le demandeur et que dès lors, le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a pas adressé une telle proposition au Fonctionnaire délégué alors qu'elle était requise;
Considérant que l'ouverture de baies dans des murs présentant déjà des fissures risque de réduire la stabilité du bâtiment;
Attendu dès lors que pour régulariser le dossier, il appartient au Collège échevinal de retirer sa décision du 03/07/06 et de refuser le permis à l'intéressé pour les motifs susmentionnés;
Vu l'arrêté du Bourgmestre du 05/07/05 constatant l'inhabilité et l'état non améliorable de l'immeuble;
Considérant qu'un nouvel arrêté du Bourgmestre devra être pris au vu des nouvelles constatations effectuées par M. G. DELVIGNE de la Région wallonne et par M. B. NOTARRIGO de l'Administration communale suite à une nouvelle visite sur place le 25/07/06".

Cette décision constitue le premier acte attaqué.

13. Le 21 novembre 2006, le fonctionnaire délégué avertit la commune de Manage du fait que le requérant a introduit auprès de lui un recours contre la décision du collège prise le 31 juillet 2006. Il indique qu'en application de l'article 122 du CWATUP, la date maximale d'envoi de sa décision est fixée au 9 décembre 2006.

Le fonctionnaire délégué n'a pas pris de décision à la date indiquée.

L'absence de décision du fonctionnaire délégué constitue le second acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité déduite du non-épuisement des voies de recours préalable organisés, en ce que le requérant a introduit le recours prévu par l'article 122 du CWATUP auprès du fonctionnaire délégué, alors qu'il eût du introduire son recours auprès du Gouvernement wallon en vertu de l'article 119 du même Code; qu'en effet, elle soutient que les travaux concernés par la demande ne constituent pas des actes et travaux de minime importance au sens de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o du CWATUP, à tout le moins en ce qui concerne l'ouverture de baies sur le côté de l'immeuble; qu'elle estime que l'erreur serait d'autant moins excusable que dans sa lettre de notification au requérant la partie adverse aurait expressément indiqué la possibilité d'introduire un recours motivé contre cette décision auprès du Gouvernement;

Considérant que dans sa décision de refus de permis le collège des bourgmestre et échevins a considéré que les travaux sollicités requéraient l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il a refusé le permis demandé pour toute une série de motifs, sans demander ledit avis, ce qu'il peut faire conformément à l'article 107, § 2 du CWATUP; que, dès lors, il appartenait au requérant d'introduire un recours devant le Gouvernement wallon conformément à l'article 119 du CWATUP; qu'à cet égard, l'article 4 du premier acte attaqué dispose que "le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège des bourgmestre et échevins" et que "le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine"; que le requérant a bien adressé son recours à cette direction générale, à l'attention simultanée du ministre et du fonctionnaire délégué;

Considérant que, ne s'agissant pas d'un refus de "petit permis", le fonctionnaire délégué s'est considéré à tort saisi sur la base de l'article 122; qu'au stade de sa note d'observations, la Région wallonne n'a aucunement infirmé la position ainsi adoptée par le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il n'en reste pas moins que le Gouvernement wallon a valablement été saisi du recours; que le ministre compétent ne s'est cependant pas encore prononcé sur celui-ci; que le recours en annulation devant le Conseil d'Etat est dès lors prématuré et donc irrecevable; qu'il s'ensuit que la demande de suspension, qui est l'accessoire du recours en annulation, est elle-même irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution des actes attaqués est rejetée

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des
référés, le vingt et un juin deux mille sept par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.