

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 105.215 du 27 mars 2002

A.114.912/XIII-2500

En cause : **ROSIER** Philippe,
 ayant élu domicile chez
 Me Etienne GREGOIRE, avocat,
 avenue Blonden 21
 4000 Liège,

 contre :

 la Ville de Dinant.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 janvier 2002 par Philippe ROSIER, tendant à la suspension de l'exécution de "l'arrêté du 7 novembre 2001 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Dinant lui refusant un permis de location sur base d'un règlement fixant les normes minimales de superficie pour la mise à disposition de logements à titre de résidence principale et exposés à la location pour cette destination pris par le conseil communal de Dinant le 23 octobre 2001";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant, qui tend à l'annulation du même arrêté;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 25 février 2002 décidant qu'il y a lieu de renvoyer l'affaire devant une chambre de trois membres;

Vu l'ordonnance du 26 février 2002 fixant l'affaire à l'audience du 12 mars 2002 à 9.30 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 Etienne GREGOIRE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Olivier BARTHELEMY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur général adjoint f.f.;

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

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

1. Philippe ROSIER, domicilié à Dinant, avenue des Combattants, 88, est propriétaire avec sa femme, Rita LONNOY, d'une maison sise dans cette commune, rue Fétis, 93, que les époux ont acquise le 9 décembre 1997 moyennant un prix de 900.000 francs en principal.

Le requérant a aménagé dans la maison deux appartements en décembre 1998 (donnés en location pour un loyer de +/- 8.000 francs chacun par mois) et, en

janvier 2000, un premier studio qui est également donné en location (loyer de 8.000 francs par mois); un second studio est aménagé en décembre 2000 et donné en location moyennant un loyer mensuel de 6.000 francs.

Ces appartements et ces studios sont actuellement donnés en location par l'intermédiaire de l'A.S.B.L. LOGEMENT-GESTION DINANT-PHILIPPEVILLE (A.I.S.) avec laquelle les propriétaires ont conclu des contrats de gestion d'immeuble les 6 juillet et 17 décembre 2001.

2. A une date indéterminée, Philippe ROSIER transmet à l'administration communale de la ville de Dinant une attestation de conformité et un rapport de visite à l'appui d'une demande de permis de location visant, semble-t-il, uniquement le studio qui est situé au troisième et dernier étage de la maison.

Les documents renseignent une superficie de 21,17 m² à occuper par une seule personne.

3. Le 7 novembre 2001, le bourgmestre et le secrétaire communal f.f. adressent la lettre suivante aux époux ROSIER :

" Nous accusons réception de vos documents relatifs à la demande de permis de location susdite à Bouvignes, pour lequel une attestation de conformité dressée et approuvée par Monsieur l'Expert Jean-Marc Bouhard de Ciney vous a été délivrée le 20/10/2001.

L'ensemble des documents requis par la Région wallonne, à savoir le rapport de visite et la déclaration de location sont joints et complétés.

Toutefois, le collège échevinal, sous réserve de la conformité de la décision du conseil communal du 23 octobre 2001, a refusé ledit permis pour non-respect du règlement communal susvanté.

Les logements inférieurs à 28 m² sont actuellement désignés comme inadaptés et ne répondant pas aux critères communaux d'espace minimum de vie pour une personne seule ou un couple.

Attendu que l'arrêté communal statuant sur ce nouveau règlement doit être visualisé (sic) par les autorités de tutelle et notamment la Région wallonne; ledit refus est conditionné à (sic) ces approbations.

(...)"

La décision relatée dans la lettre du 7 novembre 2001, envoyée le 13 novembre suivant, forme l'objet de la demande de suspension à l'examen.

Cette lettre fait état d'une décision du collège des bourgmestre et échevins, laquelle n'a été communiquée à l'auditeur-rapporteur que par télécopie du 11 mars 2002.

Cette délibération du 26 octobre 2001 qui doit être considérée comme étant l'acte attaqué est rédigée comme suit :

" Vu la requête de Mr et Mme ROSIER (...) sollicitant le permis de location pour (...);

Vu l'attestation de conformité établie en date du 20 octobre 2001 par un enquêteur agréé;

Attendu que le Conseil communal a légiféré le 23 octobre 2001 sur de nouvelles normes concernant les petits logements à Dinant soumis au permis de location;

Attendu que l'arrêté communal statuant sur ce nouveau règlement doit être visualisé (sic) par les Autorités de tutelle et notamment la Région wallonne;

Vu la loi communale (sic);

Vu le décret du Gouvernement wallon (sic) du 29 octobre 1998 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logement individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale;

Vu l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999 portant exécution du décret du 29 octobre 1998 (...);

DECIDE :

- de refuser le permis de location pour non-respect du règlement communal du 23 octobre 2001, la superficie étant inférieure à 28 m². Ce refus étant conditionné par l'approbation (sic) de l'arrêté communal susvanté par les Autorités de tutelle et notamment par la Région wallonne."

4. Le 20 novembre 2001, Philippe ROSIER écrit au bourgmestre pour lui faire part de son désaccord au sujet du refus de permis de location.

5. Le 27 novembre 2001, le bourgmestre lui répond que le collège des bourgmestre et échevins, réuni en sa séance du 26 novembre 2001, a décidé de confirmer son refus de permis de location pour le logement du troisième étage.

La lettre ajoute :

" Ce logement peut toutefois être occupé par une personne qui n'y établi(t) pas sa résidence principale, par exemple un kot (sic) d'étudiant. Il est donc hors de question que l'étudiant, ou tout(e) autre personne, s'y domicilie.

Le règlement communal estime, à tort ou à raison, qu'un espace de 28 m² est nécessaire et indispensable à l'épanouissement d'un ménage, fût-il d'une seule personne."

6. Le 3 décembre 2001, le bourgmestre transmet aux intéressés une copie de sa lettre à l'A.I.S. de Dinant et précise que son refus est maintenu en ce qui concerne "la domiciliation de personnes".

7. Le 17 décembre 2001, le bourgmestre propose aux époux ROSIER de leur délivrer un permis de location pour les trois appartements qui sont conformes au règlement communal et qui pourront être gérés directement par l'agence immobilière sociale tandis que le quatrième appartement continuerait à être géré par eux-mêmes. Il écrit avoir égard au caractère exceptionnel de la situation et, en conséquence, accepter néanmoins la domiciliation dans ce dernier appartement de la locataire qui pourra donc se présenter au service de la population pour procéder à son inscription, sans toutefois accorder le permis de location pour cette partie de l'immeuble.

La lettre du 17 décembre 2001 fait état de "surface nécessaire pour pouvoir domicilier des personnes dans des appartements".

Elle précise également que la décision de porter de 15 à 28 m² la "surface minimum nécessaire pour la domiciliation de personnes" aurait été prise "eu égard aux très nombreux abus auxquels était confrontée la ville et en particulier le C.P.A.S."

8. Le 27 décembre 2001, l'avocat des époux ROSIER demande à l'autorité de tutelle d'annuler le règlement communal du 23 octobre 2001.

9. Ce règlement en matière de salubrité et de permis de location, sur lequel se fonde la décision attaquée, est ainsi rédigé :

- " Vu le règlement de police du 1^{er} mars 1994 relatif à la lutte contre les logements insalubres et concernant la location de bâtiments chambre par chambre;

Attendu qu'il existe en Région wallonne des normes précises quant aux qualités et dimensions des logements dits collectifs et des petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale (décret du 06 avril 1995, arrêtés des 20 juillet 1995, 18 janvier 1996 et 11 février 1999);

Vu que des normes plus sévères ne seraient pas incompatibles avec la loi en vigueur, notamment au travers de règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;

Attendu toutefois que deux avis juridiques contradictoires sont portés à la connaissance de la ville de Dinant par le biais du service juridique de la Région wallonne;

Vu l'article 119 de la nouvelle loi communale;

DECIDE, à l'unanimité :

a) d'adopter le règlement suivant :

Vu le décret du 06 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale (Moniteur belge du 04 juillet 1995);

Vu l'arrêté du gouvernement wallon du 20 juillet 1995 portant exécution du décret susdit (articles 10, 11, 12, alinéa 1^{er}, et 15) (Moniteur belge du 16 septembre 1995);

Vu l'arrêté modificatif du Gouvernement wallon du 18 janvier 1996 (Moniteur belge du 31 janvier 1996);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité des logements;

Attendu qu'il importe de donner aux occupants des petits logements, en règle générale des ménages à revenus modestes, un espace de vie plus important que les normes minimales décrétées par le gouvernement et d'améliorer conséquemment la qualité du logement de résidence principale dans la commune;

Vu que le respect des normes minimales des petits logements ne permet pas, dans de nombreux cas, l'accroissement du ménage dans le logement occupé et favorise ainsi une instabilité du domicile;

Vu l'article 119 de la nouvelle loi communale;

ARRETE :

Article 1

Le logement collectif et/ou individuel, situé en la commune de Dinant (en ce l'ensemble des entités de Dinant), mis à la disposition pour le logement à titre de résidence principale, ou exposé à la location pour cette destination, doit respecter les normes minimales de superficie suivantes :

o en cas de logement individuel :

- logement de plusieurs pièces : 28 m² pour une ou deux personnes;
- logement d'une seule pièce : 28 m² pour une, deux ou trois personnes;

o en cas de logement collectif : 28 m² pour une à cinq personnes maximum.

Les superficies des pièces collectives restent identiques aux normes de la Région wallonne.

Article 2

Le présent règlement sera transmis pour suite utile aux services de la Région wallonne - Police Salubrité Logement - Permis de location.

Article 3

Une information sera diligentée par voie de presse à l'ensemble de la population dinantaise ainsi qu'aux experts agréés par la Région wallonne de la province de Namur, sur base du listing mis à jour le 1^{er} mars 1999.

Article 4

En cas d'infraction, les sanctions et amendes pénales en vigueur dans les dispositions du décret du 29 octobre 1998, ou toutes autres qui s'y substitueraient, sont d'application.

Article 5

La péremption légale des permis de location délivrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, échue au terme des cinq années écoulées à dater de leur délivrance, sera respectée.

Au terme de cette péremption, la nouvelle réglementation sera d'application.

Information en sera faite auprès de tous les détenteurs de permis sur la commune de Dinant.

b) d'adresser copie du présent arrêté aux autorités de tutelle."

Ce règlement communal n'a fait l'objet d'aucune publication.

10. Le requérant a formé, le 4 janvier 2002, un recours en annulation dirigé contre le règlement communal du 23 octobre 2001; cette affaire est actuellement pendante devant le Conseil d'Etat sous les références A. 114.792/XIII-2533;

Considérant, d'office, qu'en vertu de l'article 114 de la nouvelle loi communale, un règlement communal que n'a pas fait l'objet de publication n'est pas obligatoire; qu'en d'autres termes, il n'est pas opposable aux tiers; que, dès lors que l'acte attaqué est fondé sur l'application de ce règlement, il manque totalement de base juridique; qu'il s'agit d'un moyen d'ordre public qui doit être soulevé d'office;

Considérant qu'en outre, le requérant prend un premier moyen dénonçant la violation de l'article 119 de la nouvelle loi communale "en ce que les conseils communaux ne peuvent pas adopter des règlements contraires aux normes des autorités supérieures"; qu'en un deuxième moyen, le requérant dénonce la violation de l'article 2, 2^o, du décret du 6 avril 1995 du Conseil régional wallon concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale et de l'article 3, § 1^{er}, a), de l'arrêté du 20 juillet 1995 du Gouvernement portant exécution de ce décret; que le requérant soutient que le règlement communal sur lequel se fonde l'arrêté attaqué est contraire à l'article 2, 2^o, du décret du 6 avril 1995 en ce que le législateur a désigné le gouvernement pour arrêter des normes de superficie; que, selon lui, il n'est pas conforme à la sécurité juridique des citoyens de la Région wallonne d'être soumis à des normes différentes qui varieront d'une commune à l'autre alors que le législateur a prévu une uniformité en désignant le seul Gouvernement pour fixer la norme; qu'il affirme que ce règlement est contraire à l'article 3, § 1^{er}, de l'arrêté du 20 juillet 1995 du Gouvernement wallon en ce que ce dernier fixe la superficie habitable du logement individuel à 15 m² pour une personne et 23 m² pour deux personnes; que, selon lui, "il est vain de prétendre que la ratio legis est respectée en restreignant la norme de superficie et en affirmant qu'il s'agirait ainsi d'une norme communale complémentaire et pas contraire à la norme supérieure"; que, pour lui, "il est évident que (...) la norme communale est contraire à la norme régionale";

Considérant que la partie adverse répond que le décret du 6 avril 1995 a été abrogé et que le règlement du 23 octobre 2001 a entendu adopter des normes

complémentaires à celles qui sont arrêtées par le Gouvernement afin de poursuivre le même objectif, lequel n'exclut pas que l'autorité communale puisse fixer des critères plus stricts de manière à garantir une protection renforcée des occupants de petits logements; qu'elle invoque les travaux préparatoires du code wallon du logement et allègue que les critères et conditions fixés par le Gouvernement sont des critères et conditions minimaux n'excluant donc pas des normes plus contraignantes; qu'elle précise que la Région wallonne a confirmé, dans un courrier du 15 juin 2001, la possibilité pour la ville d'adopter des normes plus contraignantes;

Considérant que l'article 119, alinéa 2, de la nouvelle loi communale dispose comme suit :

" Ces règlements et ordonnances ne peuvent être contraires aux lois, aux décrets, aux ordonnances, aux règlements, aux arrêtés de l'Etat, des Régions, des Communautés, des commissions communautaires, du conseil provincial et de la députation permanente du conseil provincial";

que cette disposition n'interdit pas aux conseils communaux de prendre des règlements complémentaires aux normes arrêtées par les autorités visées à l'article 119, alinéa 2, de la nouvelle loi communale, si du moins la matière s'y prête et si ces autorités n'ont pas, implicitement ou expressément, exclu l'intervention des autorités communales;

Considérant que le décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements collectifs et de petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale, visé dans le préambule du règlement communal du 23 octobre 2001, a été abrogé par le décret du 29 octobre 1998 instituant le code wallon du logement;

Considérant que l'article 10 du Code wallon du logement dispose comme suit :

" Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Le logement doit :

1° respecter les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement en vertu de l'article 3;

2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;

3° garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel et des boîtes aux lettres";

Considérant que les critères minimaux de salubrité sont actuellement fixés, en exécution de l'article 10, alinéa 2, 1°, du code wallon du logement, par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions; qu'en vertu de l'article 8 de la première annexe de cet arrêté, les exigences de superficie minimale habitable sont de 15 m² pour un occupant lorsque les trois fonctions "cuisine-séjour-chambre" sont exercées en une seule pièce et de 20 m² dans les autres cas; qu'il n'est pas contesté, en l'espèce, que le logement litigieux est conforme à ces normes régionales; qu'il ne satisfait toutefois pas à la norme minimale de superficie de 28 m² que fixe le règlement communal du 23 octobre 2001;

Considérant que l'article 10, alinéa 2, 2°, du code wallon du logement subordonne l'octroi du permis de location au respect notamment des règlements communaux en matière de salubrité; que cette disposition permet ainsi la coexistence, d'une part, de critères minimaux de salubrité que fixe le Gouvernement en vertu de l'article 3 du même code et, d'autre part, des règlements complémentaires de salubrité, d'origine communale; que, cependant, dès lors qu'aucune disposition décrétable ne charge le conseil communal de fixer des critères de salubrité des logements en exécution du code wallon du logement - l'article 3 réserve ce pouvoir au Gouvernement -, ce pouvoir réglementaire complémentaire ne peut trouver un fondement que dans l'article 135 de la nouvelle loi communale;

Considérant que si le principe du cumul de la police spéciale du logement avec celle de la police générale en matière de salubrité publique peut donc être tenu pour acquis, encore faut-il vérifier si l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale peut servir de fondement à un règlement communal qui, à l'instar de l'article 3, alinéa 2, du code wallon du logement, fixe des critères de salubrité relatifs à la dimension minimale du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;

Considérant que l'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, de la nouvelle loi communale charge les autorités locales du soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties; que les autorités locales sont ainsi chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres; que pour l'application de cette disposition, la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères hygiéniques : l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général; que cette notion doit ainsi être distinguée de la signification que revêt le concept de "salubrité" dans la police spéciale du logement; que l'intervention des autorités communales en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale s'impose parce que l'ordre public est menacé dans l'une de ses composantes, à savoir la salubrité publique; que l'objectif poursuivi par le code du logement, à savoir l'amélioration des conditions de logement, est distinct et la notion d'insalubrité est donc aussi logiquement distincte;

Considérant que, selon le préambule du règlement communal du 23 octobre 2001, l'objectif que poursuit le conseil communal est "de donner aux occupants des petits logements, en règle générale des ménages à revenus modestes, un espace de vie plus important que les normes minimales arrêtées par le Gouvernement et d'améliorer conséquemment la qualité du logement de résidence principale dans la commune"; que ce préambule ajoute que "le respect des normes minimales des petits logements ne permet pas, dans de nombreux cas, l'accroissement du ménage dans le logement occupé et favorise ainsi une instabilité du domicile"; que de tels objectifs relèvent de la politique du logement mise en oeuvre notamment par le code wallon du logement et sont étrangers à la police communale de la salubrité publique réglée par l'article 135 de la nouvelle loi communale, lequel ne peut en conséquence pas servir de fondement légal au règlement communal du 23 octobre 2001; qu'il en résulte que la partie adverse a confondu les objectifs propres de deux polices administratives distinctes;

qu'en outre, la lettre adressée aux requérants par le bourgmestre le 17 décembre 2001 révèle aussi que la surface minimum nécessaire pour la domiciliation de personnes aurait été déterminée "eu égard aux très nombreux abus auxquels était confrontée la ville et en particulier le C.P.A.S.", ce qui paraît révéler un but totalement étranger à la question de la salubrité au sens de l'article 135 de la nouvelle loi communale mais des préoccupations d'ordre financier; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que, compte tenu du caractère sérieux du moyen pris d'office de l'absence de base juridique de l'acte attaqué et du caractère sérieux des premier et deuxième moyens, il n'a pas lieu d'examiner le caractère sérieux du quatrième moyen pris du détournement de pouvoir fondé sur le fait que le règlement communal a pour but non pas d'améliorer la qualité des logements mais de diminuer les dépenses du C.P.A.S. et de la commune;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant expose ce qui suit :

" Le requérant et son épouse ont 3 enfants âgés respectivement de 16, 13 et 11 ans. Ils disposent de revenus professionnels de +/- 85.000 FB (2.100 $\text{\textcircled{1}}$) par mois pour faire face aux dépenses quotidiennes, à l'entretien et à l'éducation de leurs enfants.

Suite à une opportunité familiale, ils ont pu investir +/- 1.000.000 FB (24.800 $\text{\textcircled{1}}$) dans l'achat d'un immeuble de rapport situé à BOUVIGNES, rue Fétis, n° 93 au prix de +/- 950.000 FB (23.550 $\text{\textcircled{1}}$).

En connaissance de la législation régionale, ils ont contracté un emprunt de 2.000.000 FB (49.578,70 $\text{\textcircled{1}}$) remboursable en 20 ans auprès de la S.A. FORTIS avec une mensualité de remboursement de 14.037 FB (347,97 $\text{\textcircled{1}}$). Cet emprunt a été réalisé pour aménager les appartements et studios aux fins d'obtenir un rapport de (2 studios et 2 appartements à 3 x 8.000 FB (198, 31 $\text{\textcircled{1}}$) + 6.000 FB (148,74 $\text{\textcircled{1}}$) par mois) 30.000 FB (743,68 $\text{\textcircled{1}}$) par mois.

Cet investissement leur a permis de contracter un deuxième emprunt de 1.600.000 FB (39.662,96 $\text{\textcircled{1}}$) pour aménager l'immeuble familial, avenue des Combattants, 88 à 5500 DINANT (durée de l'emprunt : 20 ans, remboursement mensuel de +/- 14.000 FB (347 $\text{\textcircled{1}}$) par mois, emprunt contracté en décembre 2000).

Le rapport des locations (+/- 30.000 FB ou 743 $\text{\textcircled{1}}$ par mois) permet de rembourser les emprunts (+/- 28.000 FB (694 $\text{\textcircled{1}}$) par mois). Les rémunérations du requérant et de son épouse servent exclusivement et totalement à la vie quotidienne d'un ménage avec trois grands enfants.

La ville de Dinant et l'agence immobilière sociale avaient garanti un contrat de gestion de leur immeuble de rapport pendant 10 ans avec versement par l'agence de façon régulière, sûre et définitive de 30.000 FB (743,68 î) par mois.

Si un seul mois fait défaut, tout l'équilibre financier se défait et cela constitue le préjudice grave difficilement réparable car inévitablement, les banques (en l'occurrence FORTIS) procéderont tôt ou tard à l'exécution immobilière.

Le Conseil d'Etat a estimé que ce type de détérioration d'un équilibre financier familial causé par un acte administratif constituait le préjudice grave difficilement réparable.

En l'espèce, il est établi et cette condition est prouvée pour permettre au Conseil d'Etat de suspendre la décision du 7 novembre 2001 refusant le permis de location du 3^{ème} étage";

Considérant que la partie adverse conteste que la décision critiquée compromette l'équilibre financier de la famille du requérant dès lors que celui-ci est propriétaire de plusieurs appartements, parmi lesquels figure le studio litigieux, dès lors que la location de ces appartements lui procure un revenu mensuel de 30.000 francs et dès lors que le refus de permis de location ne concerne qu'un seul logement, le plus petit, ne rapportant à l'intéressé qu'un revenu mensuel de 6.000 francs; qu'elle affirme que si la décision du collège des bourgmestre et échevins exclut que le studio puisse être donné en location à titre de résidence principale, elle n'empêche pas qu'il soit loué à une personne qui n'affecterait pas le logement à sa résidence principale (par exemple, un "kot" d'étudiant); qu'elle ajoute que le requérant pourrait joindre le studio litigieux à un autre appartement, ce qui permettrait, d'une part, d'accroître la superficie totale et, d'autre part, de donner une plus-value au bien qui serait alors mis en location; que, selon elle, "même dans l'hypothèse, où la décision du collège échevinal empêcherait le requérant de percevoir le moindre revenu relatif au studio litigieux, les revenus dont bénéficient le requérant et sa famille sont nettement suffisants pour assumer d'une part leur entretien personnel et d'autre part, le remboursement des deux prêts qu'ils ont souscrits"; qu'elle en conclut que le préjudice du requérant est inexistant ou, s'il devait être considéré comme réel, il consisterait en un préjudice financier, préjudice facilement réparable par l'octroi d'une indemnité;

Considérant qu'en l'espèce, même s'il ne concerne que l'un des studios rapportant un loyer mensuel de 6.000 francs, il apparaît que le refus du permis de location risque d'avoir pour effet, comme le craint le requérant, de mettre à mal

l'équilibre financier familial qui est fondé sur une distinction entre, d'une part, les revenus professionnels (85.000 francs) entièrement destinés à pourvoir aux dépenses quotidiennes ainsi qu'à l'éducation et l'entretien d'une famille comprenant trois adolescents, et, d'autre part, les revenus locatifs (30.000 francs) affectés au remboursement des deux emprunts hypothécaires; que l'un de ces emprunts a d'ailleurs été contracté afin d'aménager l'immeuble dans lequel la famille du requérant a établi sa résidence; qu'en effet, l'exécution immédiate de la décision critiquée oblige le requérant, s'il veut respecter le code wallon du logement, à distraire une partie des revenus professionnels consacrés aux dépenses familiales courantes pour les affecter au remboursement des emprunts hypothécaires, à peine s'il accepte de poursuivre le contrat de location en cours sans disposer de permis de location, d'encourir des sanctions pénales;

Considérant qu'augmentant notablement les normes de superficie, le règlement du 23 octobre 2001, sur lequel se fonde la décision attaquée, est de nature à avoir trompé la légitime confiance du requérant qui, pour aménager son immeuble de rapport, était en droit d'avoir égard aux normes que la Région wallonne avait fixées, même s'il s'agit de normes minimales; que rien ne permet d'affirmer que le requérant aura concrètement la possibilité de trouver, pour le même loyer, un autre locataire qui n'affecterait pas le logement à sa résidence principale, ni qu'il pourrait joindre le studio à un autre appartement dont l'occupant accepterait de payer un loyer plus élevé ni de maintenir l'avantage du contrat conclu avec l'A.I.S., contrat qui lui garantit notamment le paiement du loyer;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Dinant du 26 octobre 2001 refusant à M. et Mme ROSIER le permis de location pour le 3^{ème} étage de l'immeuble rue Fétis, 93 à Bouvignes.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept mars deux mille deux par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.