

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 123.055 du 18 septembre 2003

A.85.957/XIII-1285

En cause :

1. **RASEZ** André,
2. **la Société privée à responsabilité limitée SEPI,**

ayant tous deux élu domicile chez
Me Thierry KNOOPS, avocat,
place du Ballon 27
6040 Jumet,

contre :

1. **le Bourgmestre de la Ville de Charleroi,**
2. **la Ville de Charleroi,**

ayant tous deux élu domicile chez
Me Michel FADEUR, avocat,
rue Léon Bernus 66
6000 Charleroi.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 août 1999 par André RASEZ et la société privée à responsabilité limitée SEPI qui demandent l'annulation de l'arrêté du 28 juillet 1999 du bourgmestre de la ville de Charleroi "décrétant la fermeture d'un logement soumis au permis de location";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 5 décembre 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 15 avril 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 mai 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ornella CENCIG, loco Me Thierry KNOOPS, avocat, comparaissant pour les requérants, M. Michel HENRY, gérant de la société requérante, et Me Muriel DURIAUX, loco Me Michel FADEUR, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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 du recours se présentent comme suit :

1. André RASEZ, domicilié à Loverval, rue des Sarts, 44, est propriétaire d'un immeuble situé à Charleroi, rue de Montigny, 30, qui comprend plusieurs bureaux et logements donnés en location.

Il en aurait confié la gestion à la S.P.R.L. SEPI dont le siège social est établi à Charleroi, boulevard Audent, 45. Aucun contrat écrit de gestion n'est cependant produit.

2. Le 18 septembre 1998, la S.P.R.L. SEPI écrit à l'administration communale de Charleroi pour "faire le point" sur la situation de plusieurs immeubles du point de vue des permis de location; à propos de l'immeuble sis rue de Montigny, 30, il est précisé que trois studios seraient "concernés" mais que l'immeuble fait l'objet d'une "étude de transformation" et qu'il faut donc attendre.

3. Le 24 septembre 1998, l'administration communale de Charleroi lui répond que malgré l'étude de transformation, il lui appartient d'être titulaire, en tant que

"bailleur", d'un permis de location pour les logements existants et qu'un second permis sera sollicité après ladite transformation; il n'est donc pas question d'attendre, écrit-elle.

4. Le 28 septembre 1998, la S.P.R.L. SEPI écrit à l'administration communale de Charleroi qu'elle demande à l'architecte Jean-Marc ROMAIN de faire le nécessaire pour être en règle avec la législation relative au permis de location.

5. Le 2 mars 1999, l'architecte Jean-Marc ROMAIN communique à la S.P.R.L. SEPI une liste de travaux à réaliser dans l'immeuble sis rue de Montigny, 30, en vue de l'obtention du permis de location; cette liste est transmise également à la commune.

6. Le 12 mars 1999, l'échevin de l'équipement, du logement et de la régie foncière rappelle à la S.P.R.L. SEPI qu'un permis de location est obligatoire depuis le 1^{er} octobre 1998 pour les logements individuels de moins de 28 m² ainsi que pour les logements collectifs. Il lui demande de lui faire part de ses intentions quant à la réalisation des travaux et quant à l'introduction d'une demande de permis de location.

7. Le 16 mars 1999, la S.P.R.L. SEPI répond que "pour l'instant", elle n'intervient pas en ce qui concerne la réalisation des travaux et qu'elle n'a pas mandat pour introduire une demande de permis de location. Un différend semble aussi avoir surgi opposant cette société à l'architecte ROMAIN en ce qui concerne la communication à la commune de la liste des travaux (lettres des 29 mars et 6 avril 1999).

8. Le 19 mars 1999, l'échevin de l'équipement, du logement et de la régie foncière fait savoir à la S.P.R.L. SEPI qu'elle ne la considère plus en conséquence comme étant le bailleur de l'immeuble.

9. Le 21 avril 1999, un fonctionnaire agréé de la ville procède à une visite de contrôle de l'immeuble en présence du gérant de la S.P.R.L. SEPI "représentant les propriétaires".

Un procès-verbal est dressé pour absence de permis de location mais aucune précision n'est donnée ni au sujet de la raison pour laquelle un tel permis serait ici requis, ni en ce qui concerne les logements pour lesquels un tel permis serait exigé. Le procès-verbal renvoie à une "note annexe" mais celle-ci n'est pas versée au dossier administratif.

10. Le 12 mai 1999, l'échevin de l'équipement, du logement et de la régie foncière communique à André RASEZ le rapport de visite de son immeuble et il le met

en demeure d'obtenir un permis de location avant le 12 juin 1999, à défaut de quoi le bâtiment ferait l'objet d'un arrêté de "fermeture".

11. Par une lettre reçue le 20 mai 1999, André RASEZ écrit au bourgmestre de la ville de Charleroi pour contester la légalité de la mise en demeure du 12 mai 1999.

12. Le 31 mai 1999, l'échevin du logement, de l'équipement et de la régie foncière répond au propriétaire que les locaux commerciaux et les bureaux ne sont pas soumis à la "législation" sur les permis de location, lui indique les sanctions qui s'attachent à l'absence de permis de location et lui précise la mission exacte du contrôleur communal.

13. Le 7 juin 1999, le propriétaire réplique à la lettre du 31 mai 1999; il semble soutenir que la seule sanction possible en l'absence de permis de location serait la saisine du ministère public, à l'exclusion de la fermeture de l'immeuble. La lettre affirme en outre qu'il n'y aurait pas dans l'immeuble litigieux six logements nécessitant un permis de location et que cela ferait plus de vingt mois qu'il chercherait à finaliser la procédure d'obtention du permis de location.

14. Le 17 juin 1999, l'échevin du logement, de l'équipement et de la régie foncière fait savoir à André RASEZ que le ministère public n'est pas le seul "amené" à prendre des sanctions, que le contrôleur aurait effectivement constaté lors de sa visite des lieux que six logements étaient, à cette époque, soumis à la "législation" sur le permis de location et qu'il est étonnant que la tentative du propriétaire de finaliser la procédure pour obtenir un permis n'ait pu aboutir depuis plus de vingt mois.

15. Le 28 juin 1999, André RASEZ écrit à l'échevin ayant le logement dans ses attributions que compte tenu de la surface des appartements donnés en location, surface dépassant 28 m² pour chacun d'entre eux, l'immeuble ne nécessiterait pas (ou plus ?) de permis de location. A cette lettre est joint un plan des deuxième et troisième étages, faisant apparaître que ceux-ci ne comptent que deux appartements loués respectivement à un sieur J.-P. HUG et à un sieur Piet VANDENHENDE et comportant chacun une superficie supérieure à 28 m².

16. Le 28 juillet 1999, le bourgmestre de Charleroi prend, en ce qui concerne l'immeuble sis rue de Montigny, 30, un arrêté qui, aux termes de son intitulé, décrète la fermeture d'un logement soumis au permis de location.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Vu le décret du 29/10/1998 instituant le Code wallon du logement et plus particulièrement la sect. 3 art 9 à 13;

Vu les courriers adressés les 24/09/98 et 11/03/99 au conseiller de Monsieur RASEZ, bailleur de l'immeuble sis à Charleroi, rue de Montigny, n° 30, ce dernier étant domicilié à Loverval, rue des Sarts, 44, l'informant des nouvelles dispositions en matière de permis de location et l'invitant à solliciter ledit permis de location dans les plus brefs délais;

Vu la carence du bailleur;

Considérant qu'une visite de contrôle a été effectuée le 21/04/1999, par un technicien de la ville de Charleroi, contrôleur agréé par le Ministère de la Région wallonne, dans l'immeuble concerné et que procès-verbal a été dressé le 21/04/1999;

Considérant que le bailleur était présent lors de cette visite;

Considérant que Monsieur RASEZ a été mis en demeure le 12/05/1999 par le Collège des bourgmestre et échevins, d'obtenir le permis de location avant le 12/06/1999;

Considérant qu'en date du 28 juin 1999, Monsieur RASEZ nous informe d'un changement de destination des locaux qui consiste en la réunion de 5 petits logements en 2, lesquels ne sont dès lors plus soumis au permis de location;

Considérant qu'un logement au rez-de-chaussée reste soumis au permis de location;

Considérant qu'à ce jour, il n'a toujours pas effectué les démarches nécessaires en vue d'obtenir le permis de location de celui-ci;

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} : De fermer le logement situé au rez-de-chaussée avant droit de l'immeuble sis 30 rue de Montigny à Charleroi.

ARTICLE 2 : Les occupants sont invités à prendre contact avec le service social du logement rue de Montigny, n° 101B - 3^{ème} étage à Charleroi, tel. : 86.22.25, afin d'introduire les demandes nécessaires en vue de leur relogement.

ARTICLE 3 : Est puni d'une amende de vingt mille francs à deux millions de francs, le bailleur qui loue ou met en location un logement sans avoir obtenu de permis de location en vertu de l'art. 201 du Code du logement.

ARTICLE 4 : Un écriteau portant la mention "Logement inhabitable soumis à un arrêté de fermeture en l'absence de permis de location" sera apposé par les soins des services communaux en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

En cas de destruction ou d'enlèvement de l'affiche, il sera fait application de la peine établie par l'article 560 du Code pénal.

ARTICLE 5 : Ordre est donné à tous ceux qui occupent ce logement à quelque titre que ce soit, de l'évacuer dans le mois à dater de la réception dudit arrêté.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera notifié au bailleur, au propriétaire et aux locataires contre accusé de réception.

ARTICLE 7 : La réoccupation du logement sera soumise à la délivrance du permis de location par le Collège des bourgmestre et échevins.

ARTICLE 8 : Monsieur le Commissaire de police est chargé d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté".

L'arrêté du 28 juillet 1999 est notifié à André RASEZ par une lettre de la même date, qui a été reçue par son destinataire le 30 juillet 1999.

17. Une affiche a été apposée sur l'immeuble signalant ce qui suit :

" Logement(s) ... fermé(s) pour cause d'infraction à la législation sur le permis de location".

18. Le premier requérant affirme sans être contredit que l'affiche fut apposée bien avant que l'arrêté attaqué ne lui fût notifié et même avant qu'il ne fût adopté;

Considérant que la première partie adverse soulève une première exception d'irrecevabilité ayant trait à la désignation de la partie adverse; qu'elle rappelle que l'article 270 de la nouvelle loi communale dispose que le collège des bourgmestre et échevins répond en justice à toute action intentée contre la commune et n'opère pas de distinction selon que l'acte attaqué appartient ou non aux attributions propres du bourgmestre, du collège ou du conseil communal; qu'elle en déduit que le recours étant "dirigé contre Monsieur le bourgmestre", il est irrecevable;

Considérant, sur cette première exception d'irrecevabilité, que, contrairement à ce que soutient la première partie adverse, l'erreur éventuelle qu'un requérant aurait commise, dans la requête en annulation, en ce qui concerne la désignation de la partie adverse n'affecte en rien la recevabilité de la requête, à tout le moins lorsque cette erreur n'est pas de nature à empêcher d'identifier avec précision l'objet du recours; qu'en effet, le recours pour excès de pouvoir n'est pas dirigé contre les personnes ou autorités qui sont les auteurs de la décision attaquée ou dont la situation est déterminée par cette décision, mais contre l'acte attaqué en tant que tel; que, de surcroît, dans une procédure inquisitoire, l'auditeur-rapporteur, qui est chargé de veiller à l'accomplissement des mesures préalables (article 5 du règlement général de procédure), peut toujours désigner la partie adverse compétente pour le litige en cause;

Considérant, par ailleurs, que lorsque le recours en annulation est dirigé contre un acte que le bourgmestre a adopté dans l'exercice d'attributions qui lui sont réservées légalement, sont désignés, comme parties adverses, la commune dont le bourgmestre est l'organe, et le bourgmestre qui est ainsi appelé à défendre la légalité de la décision dont il est l'auteur; que la commune, désignée comme partie adverse, est représentée en justice par le collège des bourgmestre et échevins, qui est ici son organe

compétent, conformément à l'article 270 de la nouvelle loi communale, ayant trait à la représentation en justice de la commune et non à la désignation de la partie adverse; qu'en l'espèce, l'auditeur-rapporteur a désigné d'office comme seconde partie adverse, la ville de Charleroi, à côté du bourgmestre que la requête en annulation avait mentionné comme seule partie adverse; que la première exception d'irrecevabilité n'est pas fondée;

Considérant que, dans une deuxième exception d'irrecevabilité, la première partie adverse conteste que la seconde requérante puisse être considérée comme le bailleur puisque dans son courrier elle reconnaît qu'elle n'a reçu aucun mandat pour introduire une demande de permis de location; que même s'il y a un mandat de gestion, lequel n'a jamais été produit, elle rappelle la règle selon laquelle "nul ne plaide par procureur";

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes soutiennent que la société requérante a la qualité de bailleur de l'immeuble, objet de l'arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi, qualité qui serait établie par les éléments de fait suivants : la seconde partie requérante est signataire de tous les baux, elle est la seule interlocutrice des locataires, ceux-ci respectant d'ailleurs leurs obligations de preneurs quant au paiement des loyers en créditant le compte de "cette société bailleuse", et elle a été reconnue comme bailleur par la ville de Charleroi jusqu'à "dénonciation arbitraire et unilatérale" du 19 mars 1999 de l'échevin OMER; que les parties requérantes écrivent qu'il est incontestable que le bailleur a intérêt à agir en raison des obligations mises à sa charge par le décret et en raison des sanctions qui sont prévues en cas de méconnaissance de celui-ci;

Considérant, sur cette deuxième exception d'irrecevabilité, que les parties requérantes ne produisent pas le contrat en vertu duquel le propriétaire aurait confié la gestion de l'immeuble à la S.P.R.L. SEPI; que si l'on se reporte aux indications du mémoire en réplique, à celles contenues dans l'attestation rédigée le 13 septembre 2002 par le premier requérant et à l'objet statutoire de la seconde requérante, il apparaît que cette dernière est intervenue en l'espèce comme agent immobilier ou comme mandataire du propriétaire; que la mission contractuellement confiée par le propriétaire à un agent immobilier n'a pas pour conséquence de conférer à ce dernier la qualité de bailleur; qu'il s'agit tout au plus du mandataire du bailleur, agissant au nom et pour le compte du bailleur, qui est ici le propriétaire et qui, à ce titre, donne son immeuble en location, fût-ce par l'intermédiaire d'un agent immobilier; qu'en tant que mandataire du bailleur, qui est ici le premier requérant, la seconde requérante ne dispose pas d'un intérêt direct l'autorisant à agir au contentieux de l'excès de pouvoir; que la deuxième exception

d'irrecevabilité doit être accueillie; que le recours est irrecevable en tant qu'il est formé par la seconde requérante;

Considérant que la première partie adverse soulève une troisième exception d'irrecevabilité ayant trait à l'objet du recours; qu'elle fait observer que l'arrêté attaqué concerne exclusivement le logement situé au rez-de-chaussée avant droit de l'immeuble litigieux, que cette partie de l'immeuble était louée par Messieurs PERISSINOTTO et MARATTA qui y étaient inscrits dans les registres de la population et que ce logement "avait" une superficie "largement inférieure" à 28 m²; qu'elle estime qu'il est "évident" que "si le rez-de-chaussée avant droit de l'immeuble est occupé par une ou plusieurs personnes qui a inscrit dans les lieux son domicile dans les registres de la population, l'arrêté de fermeture sort ses effets, (que), si, en revanche, le rez-de-chaussée avant droit, comme l'avancent (les requérants), est occupé à des fins professionnelles, de bureau en l'espèce, par un tiers qui n'a pas inscrit son domicile dans les lieux sur les registres de la population, l'arrêté de fermeture ne sort évidemment pas ses effets" et que, dès lors, le recours est "évidemment" sans aucun objet;

Considérant, quant à cette troisième exception d'irrecevabilité, que le recours en annulation a pour objet en l'espèce un arrêté du bourgmestre décidant de fermer un logement et ordonnant à tous ceux qui l'occupent "à quelque titre que ce soit" de l'évacuer dans le mois à dater de la réception dudit arrêté; qu'il s'agit d'un acte exécutoire qui n'a pas été retiré, sa méconnaissance exposant d'ailleurs le contrevenant à des sanctions pénales; que le recours a donc bien un objet même si l'examen au fond devait faire apparaître que le rez-de-chaussée avant droit n'était pas affecté à du logement; que l'arrêté attaqué ne se borne pas, en effet, à interdire l'occupation du local à des fins de logement mais décide de fermer ce qu'il qualifie de logement; que, même dans la première hypothèse, l'exception ne pourrait d'ailleurs tout au plus être prise en considération qu'en ce qui concerne la recevabilité d'un moyen contestant l'existence d'un logement, mais non celui du recours; que, dans la seconde hypothèse, qui est celle de l'espèce, l'affectation au logement est une condition de la légalité - et non de l'existence - de la décision de fermeture; qu'en effet, il ressort de l'article 9 du Code wallon du logement que l'affectation des lieux à un logement est une condition d'application des dispositions relatives au permis de location; que méconnaît cette disposition l'autorité communale qui ferme un logement pour défaut de permis de location lorsque ce permis n'est pas requis parce qu'il ne s'agit pas d'un logement; que la troisième exception d'irrecevabilité n'est pas fondée;

Considérant que le premier requérant prend un premier moyen "lié au détournement de pouvoirs", en ce que l'arrêté est pris et signé par le bourgmestre, alors

que ledit arrêté vise le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement et plus particulièrement la section 3, en ses articles 9 à 13, et qu'en vertu de ces dispositions, seul le collège des bourgmestre et échevins et, en cas d'inaction, le Gouvernement peut être à la base des mesures prises si le bailleur n'a pas obtempéré à la mise en demeure; qu'ainsi, selon le premier requérant, le bourgmestre excéderait et détournerait ses pouvoirs en prenant un arrêté sur la base du décret du 29 octobre 1998;

Considérant que la première partie adverse répond que les dispositions visées au moyen concernent l'octroi du permis de location, l'octroi provisoire du permis de location et le retrait de celui-ci, alors qu'il ne s'agit pas de cela en l'espèce mais bien d'une mise en location sans avoir obtenu de permis de location; qu'elle invoque l'article 201 du décret qui érige cette situation en infraction et l'article 133 de la nouvelle loi communale qui dispose que c'est au bourgmestre qu'il appartient de faire exécuter les lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés, que ceux-ci émanent de l'Etat, des régions, des communautés ou des provinces;

Considérant que le premier requérant réplique qu'il ne s'agit pas de justifier la compétence du bourgmestre en ayant égard au seul article 201 érigeant en infraction la location sans permis préalable, et que l'arrêté attaqué ne porte pas uniquement sur la sanction mais aussi sur la fermeture du logement avec ordre adressé aux occupants de quitter l'immeuble et avec pose d'un écriteau mentionnant "logement inhabitable"; qu'il soutient que, quand bien même l'arrêté attaqué se limiterait-il à la sanction pénale, le bourgmestre ne pourrait pas faire oeuvre réglementaire en déterminant une amende;

Considérant que l'article 10 du Code wallon du logement, inséré dans la section 3 du chapitre premier (intitulé : "Des critères de salubrité des logements") du titre II, dispose qu'avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location; que l'article 7, alinéa 3, du même code, inséré dans la section 2, du même chapitre, section relative au respect des critères de salubrité, dispose comme suit :

" Sans préjudice de l'article 201, le bourgmestre prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper";

Considérant que cette disposition, qui est dans le prolongement de l'article 133, alinéa 2, de la nouvelle loi communale faisant du bourgmestre l'organe normalement compétent pour l'exécution des lois de police, s'applique également à l'hypothèse où un logement est donné en location par un bailleur qui n'est pas titulaire d'un permis de location; qu'elle autorise le bourgmestre dans ce cas à prendre un arrêté de police

interdisant d'occuper le logement; que, d'une part, en effet, l'article 7 constitue la suite de l'article 5 du Code wallon du logement qui tend à organiser la recherche et la constatation du non-respect des dispositions du "présent chapitre", soit le chapitre premier relatif aux critères de salubrité des logements; que, d'autre part, le permis de location est conçu comme un instrument destiné à assurer le contrôle notamment des critères de salubrité au respect desquels la section 2 vise, aux termes de son intitulé, à pourvoir; qu'il s'ensuit que la méconnaissance des conditions fixées par l'article 10 du code peut donner lieu à un cumul de trois catégories de mesures, étant les peines prévues par l'article 201 du code, le retrait du permis et une décision d'inhabitabilité prise par le bourgmestre; que si le collège des bourgmestre et échevins est compétent pour délivrer ou retirer le permis de location que le bailleur demande ou avait obtenu, aucune disposition du code ne le rend compétent pour interdire l'occupation d'un logement qui n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de location;

Considérant, pour le surplus, que le bourgmestre ne fait pas oeuvre réglementaire lorsque, dans le dispositif de son arrêté, il rappelle, à titre purement informatif, les amendes que fixe l'article 201, § 1^{er}, 2^o, a, du Code wallon du logement pour le cas où le bailleur loue ou met en location un logement sans avoir obtenu de permis de location; que le premier moyen manque en droit;

Considérant que le premier requérant prend un troisième moyen de "l'absence de motivation de fait servant de fondement à la décision", en ce que l'arrêté attaqué et le procès-verbal "à la base de celui-ci" ne précisent pas les manquements justifiant la mesure de fermeture, alors que le permis de location s'applique aux petits logements de moins de 28 m² loués ou mis en location à titre de résidence principale et que les requérants ont communiqué le plan des étages, relatif aux pièces semblant poser problème, aux fins de démontrer que la législation vantée n'était pas applicable en l'espèce; qu'il soutient qu'aucune réponse ne fut donnée à ces informations et qu'ainsi, l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 a été violé, les considérations de fait servant de fondement à la décision n'étant pas reprises dans la motivation de l'arrêté;

Considérant que la première partie adverse répond que la motivation de l'arrêté litigieux est parfaitement claire et précise, et que le dossier administratif démontre que les services de la ville de Charleroi ont investigué complètement dans les limites de leurs possibilités et compte tenu de la mauvaise volonté des parties requérantes, multipliant par ailleurs les mises en garde, mises en demeure et autres explications; que, dans son exposé des faits, la première partie adverse explique ce qui suit :

" Il appert que le rez-de-chaussée avant droit est plus particulièrement occupé par Messieurs PERISSINOTTO & MARATTA.

Le rez-de-chaussée avant droit a une superficie largement inférieure à 28 m².

Ce rez-de-chaussée avant droit fut présenté lors de la visite comme occupé par une société gérée par Messieurs PERISSINOTTO et MARATTA.

Cependant leur domiciliation, avérée selon les informations officielles du Registre national, coupait court à toute discussion et entraînait l'application des dispositions relatives au «permis de location»";

Considérant que le premier requérant réplique que l'arrêté litigieux se borne à faire référence au décret du 29 octobre 1998 ainsi qu'à l'absence de permis de location sans qu'il soit possible de déterminer si la situation justifie la mesure ni de savoir sur la base de quelles dispositions ladite mesure fut prise;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties adverses observent que le Registre national laisse apparaître 11 personnes inscrites à cette adresse; qu'elles font valoir que rien dans le dossier ne permet de renverser la présomption de résidence qui s'attache à cette inscription, et que la partie requérante ne s'est jamais expliquée sur l'inscription sur les registres de la population de toutes ces personnes, dont les sieurs PERISSINOTTO et MARATTA; qu'elles rappellent que le requérant s'est contenté d'affirmer que les intéressés ne résidaient plus effectivement depuis le 7 avril 1998 dans les lieux, ce qui, selon elles, est la "démonstration même qu'ils y ont résidé"; qu'elles s'appuient sur les conclusions déposées par le requérant dans la procédure judiciaire en référé dans lesquelles il reconnaît que ceux-ci "sont au troisième (3/8)" et qu'un "sieur LAROCHE est au rez-de-chaussée droit tout en affirmant que l'intéressé n'a pas de bail avec la S.P.R.L. SEPI, n'habite pas l'immeuble, ne dispose d'aucune clé ni d'aucun logement"; qu'elles estiment que "c'est la démonstration même que les documents produits dans le chef du sieur Denis UVIER (qui déclare avoir loué le bureau du rez-de-chaussée) sont manifestement des documents de complaisance qui doivent être écartés des débats"; qu'elles concluent que "la démonstration est ainsi faite que le rez-de-chaussée avant droit servait bien de logement, vraisemblablement à diverses personnes, de manière peut-être épisodique ou en tournante mais était manifestement structurellement destiné à l'accueil de ménages";

Considérant que le moyen critique essentiellement la motivation en la forme de l'arrêté attaqué auquel il reproche de ne pas contenir les considérations de fait servant de fondement à la décision, conformément à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que la fermeture d'un logement donné en location par un bailleur ne disposant pas d'un permis de location dans un cas où le Code wallon du logement requiert un tel permis, constitue l'une des mesures ressortissant de la compétence du bourgmestre; que l'obtention d'un tel permis est, en effet, une obligation à laquelle le bailleur doit satisfaire préalablement sous peine de sanction pénale; que, d'ailleurs, en cas d'inaction du bourgmestre, le Gouvernement peut se substituer à lui pour interdire l'accès ou l'occupation du logement (article 7, alinéa 6); que, dans un tel cas, la motivation en fait de l'arrêté d'interdiction peut se limiter à la constatation que le logement est soumis à permis de location, à celle qu'un tel permis n'a pas été demandé ou obtenu en l'espèce et à la réfutation des raisons pertinentes éventuelles avancées par le bailleur en ce qui concerne l'absence de permis (force majeure, retard du collège, etc.); qu'en l'espèce, le préambule de l'arrêté attaqué considère qu'un logement au rez-de-chaussée "reste" soumis au permis de location et qu'à ce jour, le bailleur n'a toujours pas effectué les démarches nécessaires en vue d'obtenir le permis de location de celui-ci; que, dans les lettres que le bailleur a adressées à la ville de Charleroi après la mise en demeure d'avoir à respecter la règle relative à l'obtention d'un permis de location, il n'a pas élevé de contestation motivée relative à la situation particulière du logement situé au rez-de-chaussée avant droit et à la nécessité d'un permis de location pour ce dernier appartement; que, dans ces conditions, le moyen manque en fait quant à l'insuffisance d'une motivation formelle;

Considérant, cependant, que, pour que la motivation en la forme de l'arrêté soit adéquate et, surtout, pour que sa motivation matérielle soit exacte en fait comme en droit, il faut que le dossier administratif permette d'établir que l'appartement frappé d'une interdiction d'occupation entre dans le champ d'application de l'article 9 du Code wallon du logement et corresponde donc à la notion de "logement"; que la qualification de logement attribuée à cette partie de l'immeuble est contestée par le recours; qu'en vertu de l'article 1^{er}, 3^o, du Code wallon du logement, il faut entendre par "logement" "le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages"; que la première partie adverse a versé au dossier administratif un extrait du Registre national indiquant notamment que les sieurs PERISSINOTTO et MARATTA sont domiciliés à Charleroi, rue de Montigny, 30, avec la précision "situation au 07/07/1999"; que, cependant, d'une part, l'extrait du registre ne permet pas d'établir quelle partie de l'immeuble ces personnes occupent; que, d'autre part, l'inscription ne constitue qu'une présomption de résidence, jusqu'à preuve du contraire; qu'en outre, des mentions manuscrites apposées sur le document signalent à côté des mots "rez av. droit" : "bureau", ce qui contredit l'inscription au titre de résidence; que, dans sa réponse au quatrième moyen, la première partie adverse semble admettre que les sieurs PERISSINOTTO et MARATTA avaient quitté les lieux depuis longtemps tout

en gardant leur inscription dans les registres de la population; que, par ailleurs, les conclusions déposées par le premier requérant dans le cadre d'une procédure en référé judiciaire et dans lesquelles la partie adverse semble voir une preuve de la résidence de ces personnes dans l'immeuble au moment de l'acte attaqué, sont rédigées comme suit :

" La ville décide de l'affectation des logements même en contradiction avec son propre registre de logement : les parties MARRATO et PERSSINOTTO sont au troisième (03/8) et c'est Monsieur LAROCHE qui est au rez-de-chaussée droit. Monsieur LAROCHE n'a pas de bail avec la S.P.R.L. SEPI, n'habite pas l'immeuble et ne dispose d'aucune clef, ni d'aucun logement";

qu'à supposer qu'il faille interpréter ces conclusions comme constituant l'aveu de la résidence de ces personnes dans l'immeuble au moment de l'adoption de l'acte attaqué - quod non -, il suffit de constater qu'il y est précisé qu'ils auraient résidé au troisième étage et non dans le local litigieux situé au rez-de-chaussée; que, par contre, le premier requérant produit quant à lui un contrat de bail conclu le 28 janvier 1999 entre le bailleur et un sieur Denis UVIER en ce qui concerne le "rez avant droit" de l'immeuble sis à Charleroi, rue de Montigny, 30; qu'il y est précisé que le bien loué consiste en un "petit bureau"; qu'il communique également au Conseil d'Etat une attestation signée par le sieur Denis UVIER, éducateur de rue, domicilié en juillet 1999 au n° 71 de la Grand'rue à Charleroi, attestation rédigée comme suit :

" Je n'ai plus de contrat de bail pour la location du bureau au rez-de-chaussée du 30 rue de Montigny, Charleroi au mois de juillet 1999.

Je confirme mon loyer de 5.000 francs le mois. Personne ne logeait dans ce bureau. Je n'ai jamais reçu de convocation de la ville de Charleroi. Personne ne m'a demandé de visiter mon bureau.

A l'époque, je travaillais pour le compte de SOLIDARITES NOUVELLES qui était situé juste en face et j'utilisais mon bureau pour recevoir en privé.

Je suis prêt à témoigner au Conseil d'Etat si ce témoignage n'est pas suffisant";

que ces documents ne sont contredits par aucune autre pièce déposée au dossier; que le rapport de visite de contrôle du 21 avril 1999 est totalement lacunaire; qu'il ne comprend aucune description de l'appartement situé au rez-de-chaussée avant droit et ne donne aucune précision sur l'affectation du local; qu'en raison de ces lacunes, il n'est pas possible d'affirmer que le local était "structurellement" conçu pour servir à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages au sens de l'article 1^{er}, 28°, du Code wallon du logement; qu'il ne suffit pas, pour que la condition soit remplie, que des personnes aient un jour dans le passé été inscrites dans les registres de la population à l'adresse en question; qu'il faut dès lors en conclure que le dossier administratif n'établit pas que ce local était destiné au logement au moment de l'adoption de l'arrêté attaqué, lequel

méconnaît ainsi l'article 9 du Code wallon du logement; que, dans cette mesure, le troisième moyen est fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens du recours ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le recours est irrecevable en tant qu'il est formé par la seconde partie requérante.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 28 juillet 1999 du bourgmestre de la ville de Charleroi décrétant la fermeture d'un logement soumis au permis de location, situé rue de Montigny 30 à Charleroi.

Article 3.

Le présent arrêt sera publié dans les mêmes formes que l'arrêté annulé.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à charge de la seconde partie requérante à concurrence 173,53 euros et à charge de la seconde partie adverse à concurrence de 173,53 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit septembre deux mille trois par :

M. HANOTIAU, président de chambre,

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.