

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 131.694 du 25 mai 2004

A.147.175/XIII-3243

En cause : **ISERENTANT** Christiane,
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
rue Saint-Laurent 64
4000 Liège,

contre :

la Ville de Liège,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 2 février 2004 par Christiane ISERENTANT, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision du 30 octobre 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège lui refusant un permis de location pour un immeuble sis à Liège, rue Chevaufosse, 4";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

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 19 mars 2004 fixant l'affaire à l'audience du 31 mars 2004 à 10 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 Hubert de LHONEUX, loco Me Louis DEHIN, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Patrick HENRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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. Le 30 juin 1986, Christiane ISERENTANT, demeurant à Bierset, avenue de la Gare, 166, a acheté avec son mari, Robert DUBOIS, une maison d'habitation avec atelier, sise à Liège, rue Chevaufosse, 4.

Les propriétaires ont effectué, en 1993 selon leur dires, divers travaux de transformation de leur immeuble afin d'y aménager dix-neuf studios qui sont donnés en location depuis le mois de juillet 1993 au moins.

2. Le 3 octobre 2001, l'échevin délégué de la ville de Liège avertit Robert DUBOIS que l'immeuble sis rue Chevaufosse comporte un ou plusieurs logements soumis au permis de location, l'invite à régulariser la situation et lui communique les documents nécessaires à cette fin.

3. Le 12 mars 2002, l'échevin rappelle à Robert DUBOIS l'obligation de demander un permis de location pour l'immeuble litigieux et lui donne un nouveau délai d'un mois pour ce faire.

4. Le 4 septembre 2002, l'échevin constate l'absence de demande et donne à Robert DUBOIS un dernier délai de quinze jours pour transmettre un dossier complet

en vue de la délivrance d'un permis de location, à défaut de quoi il sera procédé à une visite de contrôle avec procès-verbal, "donc sanctions pénales éventuelles".

5. Le 27 septembre 2002, l'architecte ISTACE, mandaté par les propriétaires, demande à l'administration communale de Liège de lui faire parvenir un jeu complet des formulaires nécessaires à la demande de permis de location pour l'immeuble sis rue Chevaufosse, 4; il signale qu'il fera parvenir l'ensemble dûment rempli avant le 15 octobre "comme convenu lors de (l') entretien téléphonique". La ville lui envoie ces documents le 30 septembre 2002.

6. La requérante affirme qu'elle a introduit une demande de permis de location en octobre 2002 mais ni les pièces qu'elle verse aux débats ni le dossier administratif ne viennent étayer son affirmation; la date d'introduction de pareille demande et le contenu de celle-ci restent ainsi obscurs.

La partie adverse, quant à elle, prétend que le rapport de l'architecte ISTACE, élément de la demande, ne lui est parvenu que le 14 novembre 2003, soit après l'adoption de l'acte attaqué.

Le dossier de la requérante, mais pas le dossier administratif, contient une déclaration de location portant la date du 21 octobre 2002 ; cependant il ne comporte pas la preuve de l'envoi recommandé de ce document comme le prescrit l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale. Dans une lettre du 14 octobre 2003, l'architecte ISTACE précise avoir rédigé l'attestation de conformité sous réserve de certains travaux et que les documents ont été transmis à M. et Mme DUBOIS "qui devaient, après signature de la demande de permis, les adresser, par recommandé, à la ville de Liège". Mais il n'est pas établi qu'ils l'ont fait.

7. Quoi qu'il en soit de la transmission à la ville de ces documents, il apparaît que l'architecte ISTACE rédige le 14 octobre 2002 un rapport de visite et une attestation de conformité.

8. Le 4 février 2003, la division du logement du ministère de la Région wallonne communique au bourgmestre son avis sur la salubrité d'un des logements (studio du premier étage) qu'abrite l'immeuble litigieux; l'avis conclut que ce logement est inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques mais améliorables.

9. Le 14 octobre 2003, la division du logement écrit au bourgmestre avoir effectué le 11 août 2003 une visite de contrôle de l'immeuble litigieux; un rapport de visite est annexé à la lettre, de même qu'un procès-verbal énumérant un certain nombre d'infractions. Il ressort du rapport que Christiane ISERENTANT était présente lors de la visite de contrôle du 11 août 2003.

10. Le 30 octobre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège refuse le permis de location concernant le logement collectif sis rue Chevaufosse, 4.

La décision du 30 octobre 2003, qui forme l'objet de la demande de suspension à l'examen, est ainsi rédigée :

" Le Collège des bourgmestre et échevins

Vu le décret du Gouvernement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, notamment l'art.10;

Vu 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 subvention et plus particulièrement les points 2, 3, 4, 8 d) et 8-2 et de l'annexe I dudit arrêté;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale et notamment l'art. 2 al 4 et 5;

Vu le rapport de visite établi en date du 11 août 2003 par deux contrôleurs régionaux pour un logement sis à Liège, rue Chevaufosse n° 4 à 4000 Liège, dont la bailleuse est Mme Christiane DUBOIS domiciliée avenue de la Gare n° 166-168 à 4460 Grace-Hollogne;

Refuse le permis de location concernant le logement collectif identifié ci-après : il s'agit d'un logement collectif :

usage individuel

usage collectif

- | | |
|--|---|
| 1) une pièce au rez-de-chaussée avant, n° 2 (bât principal) | |
| 2) une pièce au rez-de-chaussée arrière, n° 1 (bât principal) | |
| 3) une pièce au 1 ^{er} étage avant gauche, n° 3 (bât principal) | |
| 4) une pièce au 1 ^{er} étage avant droit, n° 4 (bât principal) | |
| 5) une pièce au 1 ^{er} étage arrière gauche, n° 5 (bât principal) | une cuisine au 2 ^e étage (bât principal) |
| 6) une pièce au 1 ^{er} étage arrière droit, n° 6 (bât principal) | une cuisine au 2 ^e étage (bât principal) |
| 7) une pièce au 2 ^e étage avant gauche n° 7 (bât principal) | une cuisine au 2 ^e étage (bât principal) |
| 8) une pièce au 2 ^e étage avant droit, n° 8 (bât principal) | une cuisine au 2 ^e étage (bât principal) |
| 9) une pièce au 2 ^e étage arrière gauche, n° 9 (bât principal) | une cuisine au 2 ^e étage (bât principal) |
| 10) une pièce au rez-de-chaussée avant, C1 (annexe) | |
| 11) une pièce au rez-de-chaussée arrière droit, C2 (annexe) | une cuisine au 1 ^{er} étage annexe arrière |
| 12) une pièce au rez-de-chaussée arrière gauche C3 (annexe) | une cuisine au 1 ^{er} étage annexe arrière |
| 13) une pièce au 1 ^{er} étage avant, B1 (annexe) | |
| 14) une pièce au 1 ^{er} étage avant, B2 (annexe) | |
| 15) une pièce au 1 ^{er} étage avant, B3 (annexe) | |
| 16) une pièce au 1 ^{er} étage avant, B4 (annexe) | |
| 17) une pièce au 1 ^{er} étage avant, A1 (annexe) | une cuisine au 1 ^{er} étage annexe arrière |
| 18) une pièce au 1 ^{er} étage avant, A2 (annexe) | une cuisine au 1 ^{er} étage annexe arrière |
| 19) une pièce au 1 ^{er} étage avant, A4 (annexe) | une cuisine au 1 ^{er} étage annexe arrière |

Pour causes de non respect :

- du critère minimal de salubrité relatif à la ventilation (absence de ventilation directe dans les 2WC du bâtiment principal ainsi que dans les 2WC et les 2 douches du rez-de-chaussée du bâtiment annexe);
- du critère minimal de salubrité en matière d'étanchéité :
 - traces d'humidité dans l'unité du logement C3 -12)
 - vétusté générale des menuiseries extérieures du bâtiment principal;
- du critère minimal de salubrité lié à l'installation électrique du bâtiment principal (installation à faire contrôler par un organisme agréé);
- du critère minimal relatif à l'éclairage naturel (logement 9-9), logements B1-13), B2-14), B3-15), B4-16), A1-17), A2-18) et A4-19);

- du critère minimal de salubrité lié à la circulation au niveau des sols et des escaliers (absence de garde-fou au niveau de la baie d'étage de la pièce déclarée comme cuisine collective sise au 2^e étage arrière (bât principal));
- du critère minimal de salubrité relatif à la dimension (logements 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 11), 13), 14), 15), 16), 17), 18), et 19);
- de la vie privée : insuffisance de sonnettes individuelles et de boîtes aux lettres individuelles fermant à clef.

Le logement considéré ne peut être mis en location à titre de résidence principale".

La décision du 30 octobre 2003 suit l'adoption de deux autres refus de location qui ont été décidés le 2 octobre 2003 à l'égard de deux bâtiments (à rue et arrière) dont le bailleur est également Christiane ISERENTANT et qui sont situés rue du Paradis, 82.

11. Le 5 novembre 2003, l'avocat de la requérante écrit au collège des bourgmestre et échevins, à la division du logement, à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ainsi qu'au procureur du Roi de Liège. Il fait état d'une demande de permis de location qui aurait été introduite par sa cliente en octobre 2002 et qui, selon ses dires, est restée sans suite.

12. Le 27 novembre 2003, Christiane ISERENTANT est entendue par les services de la police de la ville au sujet des infractions relevées par la division du logement du Ministère de la Région wallonne. Il apparaît du procès-verbal d'audition que l'intéressée est au courant de la visite de contrôle effectuée par celle-ci et qu'elle connaît l'existence de la décision de refus du permis de location qu'elle impute à la Région wallonne.

13. Le 28 novembre 2003, la ville de Liège notifie à Christiane ISERENTANT la décision du 30 octobre 2003 refusant le permis de location. Il est demandé à celle-ci de communiquer, avant le 28 décembre 2003, sa décision quant à la réalisation des travaux d'aménagements nécessaires pour se conformer à la réglementation. La lettre ajoute qu'il n'est plus possible entre-temps de donner les logements en location à des personnes qui y établissent leur résidence principale.

14. Dans une note du 2 décembre 2003, l'échevin signale que "renseignements pris auprès du service du logement, il apparaît qu'aucune demande (de permis de location) n'est parvenue à la ville".

15. Le 8 décembre 2003, l'échevin écrit à l'avocat de la requérante que le collège des bourgmestre et échevins a pris une décision de refus en se fondant sur le rapport de contrôle du 18 août 2003, que le rapport de l'architecte ISTACE n'est pas

parvenu en son temps à la ville, que ce dernier rapport conclut à la nécessité de procéder à des aménagements et qu'un permis provisoire ne peut pas être délivré dans ce cas-ci.

16. Le 9 décembre 2003, l'avocat de Christiane ISERENTANT écrit à plusieurs services communaux et régionaux pour contester la décision refusant le permis de location et pour reprocher à l'acte de notification de ne comporter aucun renseignement relatif aux recours.

17. Le 10 décembre 2003, la ville de Liège notifie une seconde fois sa décision à la requérante et à son avocat avec la mention des recours ouverts contre cette décision.

18. Le 17 décembre 2003, l'échevin du logement urbain répond à la lettre du 9 décembre 2003 de l'avocat de l'intéressée;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, notamment en ses articles 10, 11 et 12, celle de 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 des subventions, notamment en son annexe 1 "(art. 2, 4, 3, 4, 5, 8) "(sic), la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et celle "de principes généraux de bonne administration dont notamment le principe *audi alteram partem*", en ce que l'autorité a refusé l'autorisation sollicitée sans l'avoir préalablement entendue, n'a pas motivé en quoi elle ne pouvait suivre le rapport de visite établi par "l'auteur agréé", l'architecte ISTACE, et en outre, a refusé d'examiner toutes les possibilités de prévoir un permis de location provisoire, alors qu'"une demande d'audition de permis de location provisoire avait été introduite et qu'il résulte des éléments du dossier que d'une part, la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate au sens de la loi du 29 juillet 1991 et des dispositions et principes visés au moyen, que l'administration ne pouvait refuser le permis de location ou à tout le moins de délivrer un permis provisoire sans entendre préalablement la demanderesse sur les faits et la mesure qu'elle comptait prendre et sans motiver de manière adéquate les raisons sous-tendant sa décision"; que, dans une première branche, la requérante invoque le délai de quinze jours qu'impose l'article 11 du décret; qu'elle soutient que comme le bâtiment a été mis en location avant l'entrée en vigueur du décret relatif au permis de location et vu l'absence de mesures transitoires, le refus de permis de location s'analyse comme un retrait du droit de mettre un immeuble en location et que, compte tenu du fait que le dossier a été déposé avec un avis favorable d'un architecte agréé, il s'agit d'une mesure grave mettant fin définitivement à un droit de

louer, antérieurement acquis, avant que la législation n'intervienne; qu'elle en déduit que la décision attaquée qui a été prise sans qu'elle ait été préalablement entendue, méconnaît le principe audi alteram partem et le principe "de légitime confiance"; que, dans une deuxième branche, elle reproche à la partie adverse qui disposait d'une attestation de conformité et d'un rapport de visite favorable, de ne pas avoir dit en quoi elle "devait" s'écarter de ce rapport de visite pour éventuellement inexactitude et de ne pas avoir "instruit complémentirement le dossier à l'égard tant de la requérante que de l'examineur pour connaître les raisons d'éventuelles divergences de constat"; que, dans une troisième branche, elle allègue que les motifs de l'acte attaqué ne sont pas, à ses yeux, "relevants" et qu'ils ne peuvent pas, selon elle, entraîner un refus complet; qu'elle passe en revue pour les critiquer les motifs tenant à :

- la ventilation des w.c. et des douches : il s'agit de petits travaux ne pouvant justifier un refus pur et simple, un permis de location provisoire pouvant être envisagé;
- le critère minimal de salubrité en matière d'étanchéité : il n'est pas démontré que les menuiseries laisseraient passer l'humidité et la requérante a remédié à des traces d'humidité qu'elle qualifie de "ponctuelles";
- le critère minimal de salubrité lié à l'installation électrique du bâtiment principal : il n'est pas démontré que l'installation serait dangereuse et il ne s'agit pas ici d'un nouveau permis d'urbanisme impliquant le respect des dernières impositions;
- le critère relatif à l'éclairage naturel : la requérante qui affirme avoir fait placer des "velux" de dimension standard dans chaque appartement, écrit ne pas comprendre ce qui lui est reproché;
- la circulation au niveau des sols et des escaliers : l'absence, à l'étage, de garde-fou le long d'une baie vitrée d'une pièce destinée à la cuisine ne saurait justifier que l'on retire, "rien que pour ce motif", la possibilité de louer le bâtiment dès lors qu'il s'agit d'un élément qui pouvait être aisément placé; cette circonstance pouvait uniquement justifier l'attribution d'un permis provisoire ou conditionnel;
- le critère minimal de salubrité relatif à la dimension : les critères sont remplis puisqu'il s'agit de 16 logements collectifs et de trois logements individuels (trois > à 15 m²); les logements individuels remplissent les conditions; le nombre de cuisines et de lieux communs sont suffisants pour les logements collectifs (2 cuisines d'une surface suffisante); l'ensemble du nombre de mètres carrés des communs et par chambre est rencontré (chambres toutes > à 10 m²; superficie totale > à 200 m²); il appartenait à la partie adverse de démontrer le contraire dans sa décision, ce qu'elle n'a pas fait;

- la vie privée, insuffisance de sonnettes individuelles et de boîtes aux lettres : la requérante a remédié à cette situation et il ne s'agit pas d'un motif pouvant justifier le refus de permis de location puisqu'il s'agissait d'une prestation qui pouvait être réalisée "ponctuellement" après la délivrance du permis éventuellement sous condition ou, à tout le moins, après la délivrance d'un permis provisoire conformément à l'article 12 du décret;

que, dans une quatrième branche, elle fait grief à la décision attaquée de lui avoir refusé un permis de location avec bail à rénovation alors que tel était le souhait qu'elle avait explicitement énoncé et alors que sur le vu des motifs de refus, une telle procédure pouvait être envisagée, de telle sorte que ce faisant, la partie adverse a méconnu l'article 12 du décret, a commis une erreur d'appréciation ou, à tout le moins, a méconnu les principes généraux de bonne administration qui lui imposent de prendre des mesures proportionnées à la situation de fait constatée;

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'article 11, alinéa 1^{er}, du Code wallon du logement, modifié par le décret du 15 mai 2003, dispose comme suit :

- " Le permis de location est délivré au bailleur dans les quinze jours du dépôt de sa déclaration de mise en location, à condition que cette déclaration soit accompagnée d'une attestation émanant d'une personne agréée à cet effet par le gouvernement, établissant qu'après enquête le logement faisant l'objet de la demande de permis de location réponde aux conditions fixées par l'article 10";

Considérant que l'article 10, alinéa 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, dispose comme suit :

- " Lorsqu'une attestation de conformité a été délivrée, le bailleur transmet à la commune, sous pli recommandé, sa déclaration de location ou de mise en location, dont le modèle est établi par le Ministre, accompagnée de l'original du formulaire et de l'attestation de conformité. La commune est chargée de conserver ces documents et d'en transmettre copie à l'administration";

Considérant que la requérante ne peut se prévaloir du délai de quinze jours qu'impose la disposition décrétaire citée ci-dessus dès lors qu'elle n'établit pas avoir transmis à la commune, sous pli recommandé à la poste, l'attestation de conformité, la déclaration de location ainsi que le formulaire dûment rempli; qu'elle ne peut davantage soutenir que la décision attaquée constituerait une mesure grave équivalant à un retrait du droit de mettre un immeuble en location en l'absence de mesures transitoires dans le décret relatif au permis de location; qu'en effet, l'obligation d'obtenir un permis de

location a été instaurée par le décret du 6 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; que, si ce décret a depuis lors été abrogé par le décret du 29 octobre 1998, son article 8 contenait la mesure transitoire suivante :

- " Les logements visés par le présent décret qui ne répondent pas encore aux normes fixées en vertu de l'article 2 peuvent être loués ou mis en location à titre transitoire. Les bailleurs doivent cependant avoir déposé leur déclaration de location ou de mise en location auprès du collège des bourgmestre et échevins avant l'expiration du délai de trois années à compter de la date d'entrée en vigueur de l'article 3";

Considérant que la requérante n'a pas procédé, dans le délai de trois années, à la régularisation de sa situation pour des logements qu'elle donne en location depuis le mois de juillet 1993; qu'elle n'affirme pas que son immeuble n'entrait pas dans le champ d'application du premier décret mais tombait dans celui des articles 9 à 13 du Code wallon du logement; que le moyen ne comporte pas de critique au sujet de la modification du champ d'application des articles 9 à 13 du Code wallon du logement à la suite de l'entrée en vigueur du décret du 15 mai 2003 (Moniteur belge 1^{er} juillet 2003) qui a ajouté, à l'article 9, les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants;

Considérant que ni le Code wallon du logement ni l'arrêté du 25 février 1999 n'exigent qu'avant de refuser le permis de location qu'un propriétaire sollicite, l'autorité administrative entende celui-ci; que le refus de faire droit à une demande de permis de location ne peut pas être considéré comme une mesure grave qui ne pourrait pas être prise sans avoir préalablement donné au demandeur l'occasion d'être entendu dès lors en particulier que la requérante ne pouvait pas raisonnablement s'attendre à ce que ce permis lui soit accordé immédiatement et sans difficulté puisque, d'une part, elle n'a pas transmis à la commune les documents requis et puisque, d'autre part, le rapport de visite rédigé par l'architecte agréé choisi par elle fait état de réserves tenant à la superficie des locaux et au respect de la vie privée des locataires; que la circonstance que le refus attaqué a pour conséquence de mettre fin "à un droit de louer antérieurement acquis" ne peut pas être prise en considération dès lors que la demande de permis de location est destinée à régulariser une situation infractionnelle;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, que la requérante ne peut reprocher à l'acte attaqué de ne pas expliquer pourquoi il s'écarte du rapport de visite de l'architecte ISTACE dès lors qu'elle n'établit pas avoir transmis ce rapport et l'attestation de conformité à la partie adverse avant l'adoption de cet acte;

Considérant, sur la troisième branche du moyen, laquelle conteste que les motifs qu'invoque l'arrêté attaqué puissent justifier un refus pur et simple du permis de location, qu'il y a lieu de relever, en ce qui concerne la ventilation des w.c. et des douches, que le procès-verbal du 11 août 2003 et le rapport de visite de contrôle relèvent une absence de ventilation directe dans les deux w.c. du bâtiment principal ainsi que dans les deux w.c. et les deux douches du rez-de-chaussée du bâtiment annexe; qu'il s'agit d'un critère de salubrité qu'énonce l'annexe I de 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 des subventions (article 4); que la matérialité du motif n'est pas réellement révoquée en doute par la requête, outre que ce n'est pas le seul motif qui justifie en l'espèce le refus du permis de location;

Considérant que l'article 12 du Code wallon du logement dispose comme suit :

" Le logement ne respectant pas les conditions fixées en vertu de l'article 10 et soumis à un bail de rénovation peut faire l'objet d'un permis de location provisoire dont la durée est fixée par le collège des bourgmestre et échevins, sans jamais pouvoir excéder cinq années.

Dans ce cas, le rapport d'enquête préalable à la délivrance du permis doit faire état des travaux à réaliser.

Le collège des bourgmestre et échevins prend sa décision sur la base notamment de la constatation que le bail à rénovation rencontre les manquements mis en évidence dans le rapport d'enquête accompagnant la déclaration de mise en location.

Le permis provisoire détermine une échéance pour chaque type de travaux à réaliser";

Considérant qu'aux termes de l'article 12, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du 25 février 1999, "lorsqu'il sollicite un permis de location provisoire en vertu de l'article 12 du Code, le bailleur transmet sous pli recommandé à la commune l'original du formulaire complété par l'enquêteur ainsi qu'une copie certifiée conforme à l'original du bail à rénovation dûment enregistré"; que ces dispositions subordonnent ainsi la délivrance d'un permis de location provisoire à la conclusion d'un bail à rénovation qui doit être transmis à la commune sous pli recommandé à la poste; que la requérante n'établit pas qu'elle aurait rempli ces conditions;

Considérant, quant au critère de salubrité en matière d'étanchéité, que le rapport de visite de contrôle relève que l'unité de logement individuel C3 au rez-de-chaussée de l'annexe arrière présente des traces de salpêtre dans le mur pignon gauche; qu'il constate une vétusté générale des menuiseries extérieures du bâtiment principal; qu'il conclut à un défaut d'étanchéité des murs et des menuiseries extérieures;

Considérant que l'article 2 de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999 dispose comme suit :

- " Les critères minimaux de salubrité en matière d'étanchéité ne sont pas respectés s'il existe :
 - des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
 - de l'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;
 - une forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale";

Considérant que la requérante n'établit pas que, contrairement à ce que l'enquêteur a constaté, la menuiserie extérieure vétuste serait étanche ni qu'elle aurait remédié, avant l'adoption de l'acte attaqué, aux traces d'humidité qu'elle qualifie de "ponctuelles" sans en préciser ni la localisation ni l'importance;

Considérant qu'en ce qui concerne le critère de salubrité relatif à l'installation électrique du bâtiment principal, l'arrêté attaqué considère que l'immeuble n'y satisfait pas et que l'installation est à faire contrôler par un organisme agréé; que le rapport de visite signale le mauvais état de l'installation électrique du bâtiment principal (la partie la plus ancienne); qu'il la qualifie même de manifestement dangereuse; que le point 3 de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999 dispose comme suit :

- " Les critères minimaux de salubrité liés aux installations électriques et de gaz ne sont pas respectés si ces installations présentent un caractère manifestement dangereux.

Le tableau électrique du logement est accessible en permanence à l'occupant.

Toute installation produisant des gaz brûlés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre";

Considérant que, quoique le rapport soit laconique en ce qui concerne la description de la dangerosité de l'installation électrique, la requérante ne produit pas d'attestation d'un organisme agréé qui permettrait, comme le demande l'acte attaqué, d'établir que l'installation est en bon état; que, lors de son audition du 27 novembre 2003 par les services de la police, la requérante a reconnu elle-même que l'installation électrique devait être vérifiée;

Considérant, en ce qui concerne l'éclairage naturel, que l'arrêté attaqué relève que le critère minimal relatif à l'éclairage naturel n'est pas respecté pour les logements qu'il énumère; qu'en vertu du point 5 de l'annexe I de l'arrêté du 11 février

1999, ce critère est respecté si la surface totale des baies vitrées d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12^e de la superficie du plancher; que le rapport de visite de contrôle énumère huit logements pour lesquels la surface des baies vitrées est inférieure à 1/12^e de la surface du plancher; qu'il indique, pour chacun de ces logements, la proportion entre la surface au sol et la surface du vitrage; que la requérante n'établit pas et n'affirme pas davantage que ces calculs seraient erronés;

Considérant, quant à la circulation au niveau des sols et des escaliers, que l'arrêté attaqué précise que ce critère n'est pas respecté en raison de l'absence de garde-fou au niveau de la baie d'étage de la pièce déclarée comme cuisine collective et située au deuxième étage arrière du bâtiment principal; que l'absence de ce garde-fou a été signalée dans le rapport de visite et fut reconnue par la requérante lors de son audition du 27 novembre 2003; que l'article 8, d, de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999 exige que les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 0,5 mètre du plancher soient équipées d'un garde-fou; que le rapport signale que la cuisine en question a une hauteur d'allège de 29 cm; que, pour le surplus, il y a lieu de rappeler que ce n'est pas le seul motif qui justifie le refus de location et que la délivrance d'un permis de location provisoire n'était pas possible en l'espèce;

Considérant, quant au critère de salubrité relatif à la dimension des logements, que l'acte attaqué énonce que ce critère n'est pas respecté pour les logements n^{os} 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19; que les exigences en matière de superficies minimales habitables et en matière de répartition de ces superficies sont formulées dans l'article 8 de l'annexe I de l'arrêté du 11 février 1999; que le rapport de visite de contrôle reproduit les calculs de superficie démontrant que ces exigences ne sont pas respectées par la majorité des logements (17) qu'abrite l'immeuble litigieux (selon le cas, 20 m² ou 15 m² pour un occupant); que le rapport de l'architecte ISTACE constate lui-même que la superficie des locaux est insuffisante; que la requérante ne précise pas en quoi les calculs de superficie seraient entachés d'une erreur matérielle;

Considérant, quant au respect de la vie privée, que l'acte attaqué indique que ce critère n'est pas respecté en raison de l'insuffisance de sonnettes individuelles et de boîtes aux lettres individuelles fermant à clef; que l'article 2 de l'arrêté du 25 février 1999 énonce les normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée qui doivent être appliquées, parmi lesquelles figurent les règles selon lesquelles des sonnettes individuelles doivent être prévues à l'entrée principale de l'immeuble, de façon à ce que chaque ménage puisse être directement appelé, et que chaque ménage doit disposer d'une boîte aux lettres fermant à clef; que le rapport de visite signale qu'il

n'existe qu'une seule boîte aux lettres pour l'ensemble de l'immeuble et uniquement 15 sonnettes pour 19 logements; que si la requérante affirme avoir remédié à la situation, elle se borne à produire une télécopie d'un menuisier portant une date postérieure à l'adoption de l'acte attaqué et consistant à accuser réception d'une commande pour la réalisation en 2004 de 19 boîtes aux lettres;

Considérant, sur la quatrième branche du moyen, que pour les raisons déjà exposées ci-dessus, l'argumentation de la requérante relative à la délivrance d'un permis provisoire ne peut pas être suivie;

Considérant, par conséquent, que le moyen unique n'est sérieux en aucune de ses branches;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-cinq mai deux mille quatre par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.