

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.750 du 28 juin 2006

A.168.950/XIII-4020

En cause : **MATIN** Mohamed,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

- 1. le Bourgmestre de la Ville de Wavre,**
- 2. la Ville de Wavre**

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Sylviane LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu la demande introduite le 27 décembre 2005 par Mohamed MATIN, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté pris par le bourgmestre de la ville de Wavre le 27 octobre 2005 et ordonnant au requérant, en tant que propriétaire des immeubles situés rue de Namur 61-63 et rue Joseph Wauters 36/10 à Wavre, de faire évacuer endéans les 30 jours les immeubles précités, soit pour le 30 novembre 2005 au plus tard et de s'abstenir de toute nouvelle mise en location aussi longtemps que l'arrêté de police n'aura pas été levé;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 3 mars 2006 fixant l'affaire à l'audience du 13 mars 2006 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 N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

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

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

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

1. Mohamed MATIN est propriétaire d'un immeuble situé rue de Namur, 61/63 et d'un immeuble rue Joseph Wauters 36/10, lesquels formaient à l'origine un seul immeuble.

Ces immeubles comportent plusieurs logements et semblent pour la plupart donnés en location.

2. Le 18 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre écrit à Mohamed MATIN que, selon un rapport établi par ses services, le logement sis rue de Namur 61-63 "présente de graves défauts à la sécurité des personnes, ainsi qu'au Code Wallon du Logement" et lui demande notamment de lui fournir une attestation de conformité de l'installation électrique par AIB-VINCOTTE et de faire procéder à une visite des services de Prévention Incendie de la ville.

3. Le 27 juillet 2004, une enquête de salubrité est réalisée dans l'immeuble de la rue de Namur, 61-63, par l'architecte LAPAGE du service urbanisme de la ville.

Celui-ci relève notamment à cette occasion que certains de ces logements ne répondent pas aux normes de salubrité, qu'ils sont soumis au permis de location, qu'ils ne sont pas couverts par un permis d'urbanisme et que l'installation électrique est en cours de "modernisation", Mohamed MATIN ayant demandé l'installation de six

compteurs à la Régie. L'architecte propose en conséquence au bourgmestre d'ordonner l'évacuation des logements illégaux dans les trente jours et, à défaut, de prendre un arrêté de police administrative ordonnant l'évacuation de ceux-ci.

4. Par courrier du 28 juillet 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre ordonne à Mohamed MATIN de mettre fin à toute location illégale dans l'immeuble sis rue de Namur 61-63, dans un délai de trente jours.

5. Par lettre du 12 août 2004, le conseil de Mohamed MATIN signale au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre que son client a déjà fait procéder à des travaux d'électricité par la Régie de la ville de Wavre et qu'il continue à mettre tout en oeuvre pour que l'installation électrique puisse être agréée.

6. Le 7 décembre 2004, après avoir effectué une visite de l'immeuble sis rue de Namur, 61-63, le Service Incendie de la ville de Wavre émet un avis défavorable à l'occupation des étages du bâtiment et un avis favorable conditionnel à l'occupation du rez-de-chaussée, composé de trois logements.

7. Le 14 décembre 2004, le bourgmestre de la ville de Wavre prend, sur la base des rapports des 15 mars et 26 juillet 2004 de l'architecte de la ville, un arrêté de police ordonnant à Mohamed MATIN :

- "
- De faire évacuer endéans les trois mois de la présente les immeubles sis rue de Namur, 61-63 à 1300Wavre, soit pour le 31 mars 2005 au plus tard;
 - De répondre favorablement à toutes les demandes répétées par la Ville de Wavre, à savoir : obtenir une attestation de conformité des installations électriques et de gaz pour chacun des logements de l'immeuble, obtenir un rapport favorable des Services de Prévention des Incendies de la Ville de Wavre et prendre les mesures qu'il préconisera en vue de rendre l'immeuble sûr de ce point de vue, et introduire une demande de permis d'urbanisme qui soit le reflet exact de la situation actuelle des immeubles;
 - De s'abstenir de toute nouvelle mise en location aussi longtemps que le présent Arrêté de Police Administrative n'aura pas été levé".

8. Le 20 décembre 2004, le directeur du service urbanisme de la ville de Wavre, dresse un procès-verbal dans lequel il constate que, depuis le mois de juillet 1994, quatre logements supplémentaires ont été créés dans l'immeuble de la rue de Namur, 61-63, sans permis d'urbanisme.

9. A la suite d'une visite du bâtiment sis rue de Namur, 63, effectuée le 23 mars 2005 à la demande du requérant, le Service Incendie de la ville de Wavre émet un avis favorable conditionnel à l'occupation.

10. A la suite d'une visite du même bâtiment, effectuée le 29 juillet 2005 à la demande du service urbanisme de la ville de Wavre, le Service Incendie de la ville de Wavre émet un avis favorable conditionnel à l'octroi d'un permis d'urbanisme. Il suggère que Mohamed MATIN prenne contact avec le bourgmestre lorsque les travaux seront terminés et les contrôles par les organismes agréés effectués, afin de faire procéder à une visite de contrôle de l'application des mesures prescrites pour l'occupation du bâtiment sis rue de Namur, 63. Le Service Incendie signale qu'à défaut d'une telle visite, son avis quant à l'occupation du bâtiment, devra être considéré comme étant défavorable.

11. Le 26 octobre 2005, l'architecte de la ville procède à une enquête de salubrité des immeubles situés rue de Namur 61-63 et rue Joseph Wauters 36/10. Dans le rapport dressé à cette occasion, il relève ce qui suit :

" Facteurs d'insalubrité relevés

- Plusieurs de ces logements d'une part ne répondent pas aux normes de salubrité, plusieurs d'entre eux sont soumis au Permis de Location.
- L'inventaire complet des facteurs d'insalubrité n'a pu être fait, du fait de l'absence de plusieurs locataires. On peut cependant relever des traces d'humidité en divers endroits, les escaliers non-conformes en certains endroits (2^{ème} étage), la hauteur libre de l'accès au logement du 2^{ème} étage insuffisante (moins de 1,80m), l'absence de sécurité totale de l'installation électrique, malgré la fourniture d'attestations de conformité par un organisme agréé, à propos desquelles on est en droit de s'interroger (voir photographies).
- En ce qui concerne le logement arrière, la hauteur libre du rez-de-chaussée est insuffisante pour en faire des pièces d'habitation (1,89 m), et l'étage est accessible par un escalier ne respectant pas les normes de salubrité (hauteur inférieure au giron). Ce logement est à considérer comme INHABITABLE, et le propriétaire en a demandé le permis de démolition auprès de la Ville de Wavre, étant donc bien conscient de cette situation.

Sécurité et prévention des incendies

- Un rapport de prévention incendie du 04/11/2004 impose un certain nombre de mesures dont certaines n'ont pas été prises correctement à ce jour, à savoir notamment :
 - Les parois de la cage d'escalier doivent présenter RF 1h et les portes placées dans ces parois présentent RF ½ h : non respecté, portes placées par le propriétaire, de manière artisanale et hasardeuse
 - Les parois vitrées des 2 logements du rez-de-chaussée qui donnent directement sur le chemin d'évacuation doivent être RF ½ h : ce n'est pas le cas
 - Le plafond du logement du 2^{ème} étage sous comble doit présenter une résistance au feu de ½ h (isolant en laine minérale + plaque de plâtre) : le propriétaire est incapable de décrire les matériaux mis en œuvre
 - Le brûleur de la chaufferie doit être protégé par un extincteur automatique poudre couplé à un avertisseur sonore et optique, permettant la coupure

- d'alimentation du combustible : le propriétaire ne peut nous montrer ce système, et ignore s'il a été installé. Cela ne semble effectivement pas être le cas au vu de la chaudière et de ses équipements apparents
- Dévidoirs muraux de type DM 20/19 : des dévidoirs ont été installés, leurs alimentations semblent cependant d'un diamètre insuffisant
- Ce rapport du 04/11/2004 émettait un avis défavorable à l'occupation des étages tant que des travaux destinés à porter remède aux manquements soulevés n'auront pas été exécutés.
- Il y a lieu de considérer que ces remèdes ont été partiellement exécutés, mais encore largement insuffisants, et que la sécurité des occupants n'est toujours pas assurée.

CONCLUSIONS

- Compte tenu de l'arrêté de Police Administrative pris le 14/12/2004, ordonnant la mise en sécurité de l'immeuble et l'obtention d'un permis d'urbanisme, ordonnant également de s'abstenir de toute nouvelle mise en location avant la mise en conformité de l'immeuble, injonction qui n'a nullement été respectée, puisque le propriétaire a reloué plusieurs logements après cet arrêté du 14/12/2005 (lire 2004);
- Compte tenu du fait que la mise en sécurité de l'immeuble n'est pas entièrement assurée, loin s'en faut;
- Compte tenu du fait que l'installation électrique, bien que réceptionnée par un organisme agréé, présente encore à l'évidence un certain nombre de caractéristiques pour le moins inquiétantes;
- Je vous propose de prendre un arrêté de police administrative ordonnant l'évacuation des logements endéans les 30 jours".

12. Le 27 octobre 2005, le bourgmestre de la ville de Wavre prend un arrêté de police ordonnant à Mohamed MATIN de faire évacuer les immeubles de la rue de Namur et de la rue J. Wauters pour le 30 novembre 2005 au plus tard et de s'abstenir de toute nouvelle mise en location aussi longtemps que cette décision n'aura pas été levée.

Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" ARRETE DE POLICE ADMINISTRATIVE

Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2, et 135, par 2,

Vu le rapport établi par le Service de Prévention des Incendies de la Ville de Wavre, daté du 04/11/2004, vu le rapport de Monsieur Patrick LAPAGE, architecte, après qu'il ait visité les immeubles sis rue de Namur, 61/63 et Rue Joseph Wauters 36/10 en dates du 15 mars 2004, du 26 juillet 2004, et du 26 octobre 2005 immeubles dont le propriétaire est Monsieur MATIN Mohammed, domicilié chaussée de Louvain, 21 à 1300 Wavre;

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par les rapports dont il est question à l'alinéa qui précède que les immeubles désignés au même alinéa doivent

être considérés comme inhabitable à défaut d'avoir reçu les aménagements, autorisations ou attestations décrites dans ces rapports, à savoir notamment :

- Procéder à un certain nombre de remèdes aux manquements en matière de prévention des incendies;
- Respecter les normes de salubrité du Code wallon du Logement.

Considérant qu'un Arrêté de Police Administrative a été pris le 14/12/2004, ordonnant la mise en conformité de l'immeuble et interdisant toute nouvelle mise en location jusqu'à ce que cet arrêté soit levé;

Considérant que la mise en conformité n'a pas été réalisée de manière satisfaisante à ce jour;

Considérant que les Services de Prévention des Incendies de la Ville de Wavre ont émis un rapport défavorable sur l'occupation des étages des immeubles, comme signalé par courrier au Bourgmestre de la Ville de Wavre en date du 10 décembre 2004;

Considérant que les rapports dont il est question au deuxième alinéa qui précède ont été communiqués à Monsieur MATIN Mohamed, par courriers recommandés non revenus, en date des 18 mars 2004 et 28 juillet 2004, qu'un nouveau rappel recommandé, également non revenu, lui a été adressé en date du 27 octobre, le mettant en demeure de fournir endéans les 30 jours une attestation de conformité de l'installation électrique, un rapport des Services de Prévention des Incendies de la Ville de Wavre et une demande de permis d'urbanisme qui soit le reflet exact de l'occupation des immeubles, que l'Arrêté de Police Administrative du 14/12/2004 lui a été adressé par recommandée à cette date et est revenu avec la mention « Non réclamé »;

Considérant qu'il existe un risque manifeste pour la santé et l'intégrité physique des personnes qui occupent les lieux;

Considérant qu'à ce jour Monsieur MATIN Mohamed n'a aucunement répondu de manière satisfaisante aux demandes répétées de la Ville de Wavre, mettant ainsi, de par sa passivité, en péril la santé et l'intégrité physique des personnes qui occupent les lieux.

Arrête :

Article 1^{er}. Ordre est donné arrêté (sic) à Monsieur MATIN Mohamed, domicilié Chaussée de Louvain, 21 à 1300 Wavre, propriétaire des immeubles sis rue de Namur, 61-63 et Rue Joseph Wauters 36/10 à 1300 Wavre

- De faire évacuer endéans les trente jours (30 jours) de la présente les immeubles sis rue de Namur, 61-63 et Rue Joseph Wauters 36/10 à 1300 Wavre, soit pour le 30 novembre 2005 au plus tard.
- De s'abstenir de toute nouvelle mise en location aussi longtemps que le présent Arrêté de Police Administrative n'aura pas été levé.

Article 2. Si, à l'expiration du délai fixé à l'article 1^{er}, les dispositions spécifiées au même article n'ont pas été effectué(e)s, le logement désigné à l'article 1^{er} sera placé sous scellés.

Fait à Wavre, le 27 octobre 2005".

13. Le 10 novembre 2005, le conseil du requérant introduit, sur la base de l'article 7bis du Code wallon du logement, un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

14. Il adresse, le même jour, une lettre au bourgmestre de la ville de Wavre et attire l'attention de celui-ci sur le fait que l'arrêté est pris en application du Code wallon du logement et que la procédure qui y est prévue n'a pas été respectée.

Il signale également au bourgmestre que les éléments de faits mentionnés dans l'arrêté sont erronés et obsolètes puisqu'il fait référence à un rapport défavorable du Service des Préventions des Incendies de la ville de Wavre du 10 décembre 2004 alors qu'il existe un rapport de prévention incendie postérieur (du 23 mars 2005) du Centre de Secours de Wavre favorable à l'occupation des bâtiments moyennant le respect de certaines conditions.

15. Par lettre du 17 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre fait part au ministre de ses observations.

16. Par une lettre datée du même jour, il communique ses observations au conseil du requérant et son intention de respecter l'échéance prévue dans l'arrêté attaqué pour les évacuations.

17. Une ordonnance du 24 novembre 2005 du Président du Tribunal de Première Instance de Nivelles, siégeant en référé, fait interdiction au bourgmestre de la ville de Wavre de procéder à l'évacuation du bâtiment situé à 1300 Wavre, rue de Namur, n° 61-63, donnant également sur la rue Joseph Wauters, n° 36/10, et ce tant qu'il n'aura pas été statué sur le recours effectué par le requérant en application de l'article 7bis du Code wallon du logement, auprès du Ministre du Logement, Monsieur André ANTOINE, sous peine d'une astreinte de 50.000 euros.

18. Le 29 novembre 2005, l'organisme de contrôle "Bureau technique Verbrugghen" signale au service urbanisme de la ville de Wavre que lors de sa 3^{ème} visite, les communs n'ont pas fait l'objet d'un contrôle de conformité et que dans les appartements, les installations, bien que peu ou pas esthétiques, répondent aux normes du Règlement général des Installations électriques (R.G.I.E.). L'organisme propose une nouvelle visite pour les parties communes.

19. Par une lettre du 9 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre adresse au ministre des observations complémentaires.

20. Le 13 décembre 2005, le ministre informe le conseil de Mohamed MATIN que le recours basé sur l'article 7bis du Code wallon du logement est irrecevable, l'arrêté de police du bourgmestre ayant été pris sur la base de la loi communale et qu'en conséquence, seul le Conseil d'Etat est compétent pour statuer sur un recours introduit contre cet arrêté.

21. Par une lettre du 22 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre invite le requérant à prouver, pour le 6 janvier 2006 au plus tard, ses affirmations verbales selon lesquelles il a été satisfait à toutes les exigences en matière de sécurité et de salubrité;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant expose celui-ci comme suit :

" L'exécution de l'acte querellé risque de causer à Monsieur MATIN un préjudice grave difficilement réparable.

En effet, l'acte ordonne, notamment, «faire évacuer endéans les 30 jours les immeubles dont il est propriétaire».

L'immeuble de Monsieur MATIN est donné en location à différents locataires.

Le rapport de l'architecte communal confirme que l'immeuble est occupé par 10 personnes qui sont donc locataires de Monsieur MATIN.

Monsieur MATIN, en tant que bailleur, assume donc les responsabilités de devoir loger ses locataires et ne sera donc plus en mesure de respecter ses obligations si lesdites personnes devaient être évacuées, ainsi que le veut l'acte querellé.

Ces personnes vont donc se retrouver "à la rue", puisqu'aussi bien il semble apparaître que la Ville de Wavre et le Bourgmestre n'aient pris aucune mesure tendant au relogement desdites personnes.

L'obligation de devoir évacuer l'immeuble de l'intégralité des locataires, d'assumer le relogement de ces locataires et d'assumer une responsabilité de mise à la rue desdits locataires, alors qu'aucun motif ne le justifie, comme nous l'avons vu ci-dessus, constitue pour Monsieur MATIN un préjudice grave difficilement réparable.

Le simple fait même de déclarer un immeuble inhabitable et d'en ordonner l'évacuation par les personnes qui s'y trouvent, constitue également pour Monsieur MATIN un préjudice grave et difficilement réparable dans la mesure où, si l'acte ne devait être suspendu, il faudrait attendre toute la procédure en annulation pour, le cas échéant, que l'immeuble retrouve son caractère habitable, et que les personnes qui y étaient logées puissent réintégrer ledit immeuble.

Comme nous l'avons dit ci-dessus, Monsieur MATIN expose une responsabilité de bailleur à ce sujet, non seulement, mais, en outre, en tant que propriétaire de l'immeuble, une déclaration d'une inhabitabilité de cet immeuble et l'évacuation des locataires qui s'y trouvent constituent pour lui un préjudice grave difficilement réparable".

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; que l'article 8, alinéa 2, 5° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable; que pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté litigieux interdit l'occupation des immeubles qu'il déclare insalubres améliorables et ordonne l'expulsion de tous les occupants actuels; que le préjudice personnel invoqué par le requérant consiste en l'impossibilité de respecter ses obligations de bailleur; que le requérant ne démontre pas en quoi ce préjudice personnel serait, en ce qui le concerne, à ce point grave et difficilement réparable qu'il justifie la suspension de l'acte attaqué; que, par ailleurs, s'il est exact que les immeubles du requérant semblent être actuellement occupés par

plusieurs locataires, le requérant reste cependant en défaut de produire un quelconque permis de location, ni même la preuve d'une mise en location régulière de ceux-ci, comme par exemple un contrat de location; que le préjudice personnel invoqué par le requérant n'est pas établi; qu'en l'absence d'un risque de préjudice personnel dans le chef du requérant, le préjudice invoqué par répercussion dans le chef des occupants de l'immeuble, qui ne peut être invoqué isolément, n'est pas établi;

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-huit juin deux mille six par :

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

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.