

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 241.280 du 23 avril 2018

A. 224.463/VI-21.187

En cause : **KEULENEER Joël,**

ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

1. la ville de Nivelles,
2. le bourgmestre de la ville de Nivelles,

ayant élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 janvier 2018, Joël KEULENEER demande, d'une part, la suspension de l'exécution et, d'autre part, l'annulation :

- " d'un Arrêté d'inhabitabilité pris par Monsieur le bourgmestre de la ville de Nivelles le 27 novembre 2017, aux termes duquel Monsieur le bourgmestre dispose que :
«Article 1^{er}
L'Arrêté d'inhabitabilité du logement du bâtiment sis rue Emile Vandervelde 88 est maintenu.
L'occupation est interdite.
Article 2
L'occupation des chambres S1 à S4 du logement collectif établi au sous-sol du bâtiment, comprenant 4 chambres, est interdite.
Article 3
L'occupation des chambres n^{os} 9 et 10 du logement collectif établies au 3^e étage du bâtiment comprenant 2 chambres est interdite.
Article 4
Ordre est donné aux occupants de ces chambres de les évacuer pour ce jeudi 30 novembre 2017 à 22 h au plus tard»".

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

M. Marc JOASSART, Premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 29 mars 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 avril 2018 à 9 heures 30.

Le rapport et l'ordonnance ont été notifiés aux parties.

M. Imre KOVALOVSKY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Laura VLEERACKER, *loco* M^e Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e Emmanuel ANTOINE, *loco* M^e Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, Premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Le requérant et Françoise GOENS sont propriétaires d'un immeuble sis rue Émile Vandervelde 88 à Nivelles. Lors de l'acquisition de l'immeuble, celui-ci était couvert par un permis de location portant sur un logement individuel au rez-de-chaussée et un logement collectif, situé au premier et au second étage, ayant une capacité d'accueil de huit personnes au maximum.

Le 5 septembre 2016, à la demande du bourgmestre de la ville de Nivelles, la zone de secours du Brabant wallon procède à la visite de l'immeuble litigieux, en présence du bourgmestre, de l'architecte communal, d'un représentant de la zone de police et du requérant. Le jour même, l'architecte communal dresse un rapport dans lequel il constate la présence de deux appartements au rez-de-chaussée, dont l'un est en rénovation, d'un logement collectif de quatre personnes au premier

étage et d'un autre logement collectif de quatre personnes au deuxième étage. Il conclut que le logement gauche au rez-de-chaussée est insalubre et il conseille l'évacuation immédiate de l'occupante ainsi que l'adoption d'un arrêté interdisant toute occupation de ce logement.

Le 7 septembre, la zone de secours du Brabant wallon rend un rapport favorable sous condition.

Le 12 septembre, sur la base du rapport de l'architecte communal, le bourgmestre de la ville de Nivelles adopte un arrêté d'inhabitabilité qui concerne le logement sis au rez-de-chaussée à gauche.

Le 23 janvier 2017, à la demande du bourgmestre, la zone de secours du Brabant wallon procède à une nouvelle visite de l'immeuble litigieux, en présence du bourgmestre, de l'architecte communal, d'un représentant de la zone de police et du requérant.

Le 26 janvier 2017, l'architecte communal dresse un rapport dans lequel il constate la présence d'un nouveau logement collectif au sous-sol ainsi que l'extension en duplex du logement collectif situé au deuxième étage par l'aménagement de deux chambres au troisième étage. Il indique que le logement collectif situé au sous-sol n'est pas conforme à l'article 2, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement. Il relève en outre que le permis d'urbanisme de l'immeuble ne prévoit qu'une unité de logement, que la création de quatre logements supplémentaires n'est pas couverte par le permis d'urbanisme requis et qu'il en va de même du percement de deux baies dans les soutènements, de la création de deux escaliers extérieurs avec excavation des terres, du placement de deux escaliers métalliques et de la modification des baies en sous-sol. Le rapport conclut qu'aucun permis de location ne couvre les logements collectifs, que le logement au sous-sol n'est pas conforme au Code wallon du Logement et qu'il existe plusieurs infractions urbanistiques.

Le rapport de la zone de secours du Brabant wallon relatif à la visite du 23 janvier 2017 est favorable à l'occupation des logements du rez-de-chaussée et des étages, pour autant que les conditions reprises au point 2 du rapport soient respectées, et défavorable à l'occupation des logements du sous-sol tant que des mesures destinées à porter remède aux manquements soulevés au point 2 n'auront pas été prises.

Le 27 janvier 2017, l'administration communale notifie au requérant un procès-verbal d'infraction urbanistique qui porte, notamment, sur la création de logements au sein de l'immeuble litigieux sans permis d'urbanisme préalable. Il s'ensuit un échange de courriers dans lesquels le requérant conteste les infractions.

Le 23 novembre 2017, à la demande du bourgmestre, la zone de secours du Brabant wallon procède à une nouvelle visite de l'immeuble litigieux, en présence du bourgmestre, d'un architecte de l'administration communale, de deux inspecteurs et d'un commissaire de la zone de police, d'une représentante du service de l'urbanisme et du requérant.

Le jour même, l'architecte communal établit un rapport sur l'état des logements situés dans l'immeuble du requérant. Le rapport de la zone de secours du Brabant wallon relatif à cette visite est favorable pour les deux logements individuels du rez-de-chaussée et les chambres du premier et du deuxième étage, et défavorable pour les chambres aménagées dans le sous-sol et au troisième étage.

Le 27 novembre 2017, l'administration communale adresse un nouveau procès-verbal de constatation d'infraction urbanistique.

Le même jour, le bourgmestre de Nivelles adopte la décision suivante :

- " Vu la nouvelle Loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2, et 135 paragraphe 2;
Considérant que la commune a pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics, que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés;
Vu la visite du 5 septembre 2016 du bâtiment sis Rue Emile Vandervelde, 88 à 1400 Nivelles pour lequel Monsieur Joël KEULENEER et Madame Florence GOENS, domiciliés Clos Marquis de Béthune, 3 à 1310 La Hulpe sont propriétaires;
Vu l'arrêté d'inhabitabilité pris en date du 12 septembre 2016 sur le logement n° 10 du rez-de-chaussée gauche (actuellement logement R2) dudit bâtiment;
Vu le courrier du Bourgmestre daté du 6 novembre 2017 informant les propriétaires et les locataires de l'organisation d'une visite de contrôle pour le 23 novembre 2017, à 9 heures, en présence de ce dernier, de l'Architecte communal, de la responsable des infractions urbanistiques de la Ville de Nivelles, de l'employée communale du logement, de représentants de la Police et d'un représentant de la Zone de secours (poste de Nivelles);
Attendu que la visite du bâtiment s'est déroulée le 23 novembre 2017, à 9 heures, en présence de Monsieur Pierre HUART, Bourgmestre, Monsieur Vincent MAGTTERI, Architecte de l'administration communale, Madame Marie HAULET du service Urbanisme, Madame Brigitte MASSA du service communal du logement, Monsieur Patrick DE HUISSEER de la Zone de secours du Brabant

wallon, Messieurs de SELYS, BAUDOIN et DEMAZY, Commissaire et Inspecteurs de la Police Locale de Nivelles, Monsieur Joël KEULENEER, propriétaire, et des locataires de l'immeuble ;

Attendu que le propriétaire du bâtiment, Monsieur Joël KEULENEER, était présent lors de la visite de contrôle le 23 novembre 2017;

Attendu avoir personnellement visité, en date du 23 novembre 2017, le bâtiment ;

Vu les rapports établis par Monsieur Vincent MAGITTERI, architecte de l'administration communale de la Ville de Nivelles et Monsieur Patrick DE HUISSER, officier technicien en prévention de la zone de secours du Brabant wallon (poste de Nivelles) faisant suite à cette visite du 23 novembre 2017;

Considérant qu'il ressort du rapport de Monsieur Vincent MAGITTERI les éléments suivants :

IDENTIFICATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DES LOGEMENTS CONCERNES

L'immeuble contient 4 unités de logements dont la répartition est la suivante :

- Sous-sol (niveau inférieur au niveau de la voirie) - 1 logement collectif de 4 chambres (boîtes S1 à S4);
- Rez-de-chaussée - 2 unités individuelles de logement (boîtes R1 et R2) ;
- 1^{er}, 2^e et 3^e étages - 1 logement collectif de 10 chambres (boîtes 1 à 4 au 1^{er} étage; boîtes 5 à 8 au 2^e étage et boîtes 9 et 10 au 3^e étage);

CONSTATATIONS TECHNIQUES

- Le bâtiment a été transformé récemment, notamment par l'aménagement des anciens garages et caves en une nouvelle unité de logements et par la création de deux nouvelles chambres au 3^e étage (anciennement grenier).
- Constats :
- En comparaison avec le permis de location délivré le 11 juillet 2011 et périmé le 11 juillet 2016, le nombre de ménages est passé de 8 à 16 sans aucune autorisation tant sur le plan des autorisations urbanistiques qu'au niveau des permis de location. Les deux logements collectifs de cet immeuble sont soumis au permis de location.
- Le logement R2 (appartement gauche du rez-de-chaussée) est frappé d'un arrêté d'inhabitabilité à ce jour. Il est constaté que ce logement est occupé malgré l'interdiction du Bourgmestre prise en date du 12 septembre 2016;
- Les logements aménagés dans la cave et le garage présentent un caractère confiné par leur situation en-dessous du niveau naturel de la rue et du jardin, les ouvertures sans autorisation dans les façades n'éclairent pas la cuisine et les espaces communs.
- Les paliers des 2^e et 3^e étages ne disposent pas de garde-corps. Il y a un risque important de chute dans les escaliers pour les occupants. Une poutre établie à moins de 170 cm de hauteur est établie au-dessus de l'escalier au niveau du 3^e étage. Le risque de choc avec la tête est très important dans cet accès principal aux deux chambres du 3^e étage.
- En raison de l'aménagement sauvage des caves et garages en unité de logement collective, il est constaté que les poubelles sont maintenant stockées à l'extérieur du bâtiment à front de la voirie en dehors d'un abri ou dispositif empêchant l'isolement des déchets par rapport à l'accès du bâtiment. Le stockage de ces poubelles en continu à l'extérieur et à front de voirie, constitue un risque de propagation des déchets sur le domaine public et provoque des problèmes d'odeurs perceptibles depuis les habitations voisines et le domaine public.

- La qualité résidentielle des logements aménagés est très faible et ce, au regard : de la taille des unités de logement, de la densité (16 ménages dans une ancienne habitation), de l'absence de locaux pour stocker les poubelles et le tri des verres-PMC-cartons, de l'absence de local pour les vélos-poussettes-motos et du caractère inadapté des caves établies sous le niveau de la rue et du jardin pour y aménager des logements.
- Une procédure de constat d'infraction urbanistique est également en cours de procédure concernant l'aménagement des caves en logement collectif sans autorisation.

Vu le rapport établi par Monsieur Patrick DE HUISSER, Officier technicien en prévention de la zone de secours du Brabant wallon (poste de Nivelles), en date du 23 novembre 2017;

Considérant qu'il ressort de ce rapport de la zone de secours, les éléments suivants :

- **Réglementation :**

Les remarques reprises dans le rapport, relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à réaliser, ont été établies sur base des normes belges, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière. Dans le cadre du présent rapport les textes suivants sont d'application :

- Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.
- Règlement Général de Police (dénommé R.G.P. dans la suite du rapport) relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion de la commune de Nivelles adopté en séance du Conseil communal du 23/11/2015.

Chapitre 1: dispositions générales.

Chapitre 5: immeubles de logements.

- Prescriptions complémentaires émises sur base de la Nouvelle Loi Communale, plus précisément des articles 133 et 135 et de l'expérience professionnelle acquise en matière de prévention incendie.

- **Remarques préliminaires**

Suite aux informations reçues par Monsieur Joël Keuleneer, nous avons considéré :

- que les logements sont chauffés par une chaudière commune au mazout et par des chaudières murales à condensation au gaz naturel,
- qu'il n'y aura pas de local pour la transformation de l'électricité dans le bâtiment,
- qu'il n'y aura pas, dans le bâtiment, de local du premier groupe au sens du RGPT (entre autres, locaux où sont soit utilisés journallement soit entreposés des liquides inflammables dont le Point éclair est égal ou inférieur à 21°C, en quantité supérieure ou égale à 50 litres).

Le Maître de l'ouvrage est tenu d'informer la zone de secours lors d'un éventuel changement d'une de ces données. En fonction des informations reçues, la zone de secours pourrait imposer des mesures préventives complémentaires.

- **Avis de la zone de secours :**

Champ d'application

1. Les dispositions prévues au présent chapitre sont applicables aux immeubles, bâtiments ou installations utilisés :

- pour le logement individuel d'au moins deux familles ou ménages distincts compris les logements «kangourous»;

- pour le logement collectif d'au moins 4 personnes issues de familles ou ménages différents (notamment les kots d'étudiants);

2. Il ne peut être aménagé de chambres individuelles ou collectives pour l'hébergement nocturne sous le niveau d'évacuation le plus bas,

- Nous avons constaté lors de la visite l'aménagement de chambres dans le sous-sol, l'Art. R.A.1 du chapitre 5 «immeuble de logements» du règlement de police relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion de la ville de Nivelles l'interdit formellement, celles-ci ne peuvent donc en aucun cas être occupées.

Eléments de construction :

3. Les parois qui séparent l'immeuble des autres constructions doivent présenter (R)EI 60 ou Rf 1h.

4. Les éléments structuraux assurant la stabilité du bâtiment doivent présenter R 60 ou une stabilité au feu d'une heure. La structure des toitures présente R30 ou une stabilité au feu d'1/2h.

Cette prescription ne sera pas d'application pour la toiture, si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction EI 30 ou Rf 1/2h.

- Il y a lieu de nous transmettre un rapport certifiant que la stabilité au feu des éléments de construction est respectée.

Compartimentage :

5. Les parois entre compartiments présentent au moins la résistance au feu des éléments structuraux. La communication entre deux compartiments n'est autorisée qu'au moyen d'une porte (R)EI 30 ou Rf 1/2h sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie.

Les parois intérieures délimitant les logements présentent (R)EI 30 ou Rf 1/2h. Dans ces parois, les portes présentent EI 30 ou Rf 1/2h.

- Il y a lieu de nous transmettre le rapport de classement ou tout autre document attestant que les parois séparant les différents compartiments permettent de répondre à cette exigence.

Champ d'évacuation :

6. L'emplacement, la répartition et la largeur des escaliers, dégagements, sorties, ainsi que des portes et des voies qui y conduisent, doivent permettre une évacuation rapide et aisée des personnes jusqu'à la voie publique ou jusqu'à un espace permettant de l'atteindre facilement.

Chaque compartiment doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation. Pour les niveaux qui ne sont pas des niveaux d'évacuation, la première possibilité d'évacuation est constituée par un escalier.

Des solutions acceptables pour la 2^e possibilité d'évacuation consistent en:

- un deuxième escalier;

- une large baie ouvrante implantée sur une façade accessible aux véhicules de la zone de secours.

- Le velux situé dans les chambres du troisième étage de répond pas aux exigences permettant d'être reconnu comme deuxième possibilité d'évacuation.

7. Les cages d'escaliers qui desservent plus de 2 niveaux sont équipés, en partie haute, d'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section aérodynamique de 1m² minimum, conforme à la norme S21-208 partie 3.

Lorsqu'une cage d'escalier relie au maximum 3 niveaux (rez, 1^{er} et 2^e étage) et que ces niveaux présentent une superficie égale ou inférieure à 300 m², la superficie de l'exutoire peut être réduite à 0.5 m².

Cette baie est normalement fermée.

La commande de son dispositif d'ouverture est au moins manuelle et également automatique en cas de présence d'un détecteur d'incendie en partie haute de la cage d'escalier. Elle est placée de façon bien visible au niveau d'évacuation et clairement signalée. Les systèmes manuels de commande d'ouverture par l'intermédiaire de tringles ou câbles sont interdits.

8. Les escaliers intérieurs qui relient des compartiments différents sont encagés par des parois qui présente (R)EI 60 ou Rf 1h. Les portes intérieures installées dans ces parois présentent EI 30 ou Rf 1/2h.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée peut être inclus dans le compartimentage de la cage d'escaliers.

Les escaliers intérieurs doivent présenter R 30 ou une stabilité au feu d'1/2h. Dans l'impossibilité de se conformer à cette disposition, une installation câblée et centralisée de détection automatique d'incendie protégera les parties communes.

- Tel n'est pas le cas, il y a lieu de prendre immédiatement les dispositions pour répondre à une des deux possibilités précitées au point 8.

Électricité :

9. Toutes les parties communes du bâtiment doivent être équipées d'une installation d'éclairage de sécurité conforme aux normes belges NBN EN 50172, NBN EN 1838 et EN 60592-2-22.

- L'installation a été vérifiée par un organisme agréé, celle-ci est conforme.

Moyen de lutte contre l'incendie :

10. Un extincteur de 6 kg de poudre ABC ou du type «à eau pulvérisée + additif» d'une capacité de 6 a été placé à chaque niveau. Il est porteur de la marque CE et du label BENOR qui est un gage de qualité et de performance non garanti dans le seul marquage CE (la marque CE n'est pas une garantie de conformité mais n'est qu'une autorisation de mise sur le marché européen, le plus souvent sur base d'une simple déclaration du fabricant attestant que le produit répond aux exigences minimales de sécurité et de salubrité).

- Ces appareils sont suspendus, aisément accessibles et signalés par un pictogramme.

Alarme incendie :

11. Les parties communes des logements seront équipées d'un dispositif d'alarme à bouton poussoir.

Les boutons poussoirs d'alarme incendie doivent être en nombre suffisant, facilement accessibles, en bon état de fonctionnement et d'entretien, judicieusement répartis et bien signalés.

Le signal d'alarme incendie ne doit pas pouvoir être confondu avec d'autres signaux (notamment d'alarme intrusion). Il doit pouvoir être perçu par tous les occupants du bâtiment en ce compris les éventuels mal-entendants.

Le son d'un signal d'alarme incendie doit être continu.

En cas de coupure de l'alimentation électrique, le fonctionnement de l'installation d'alarme incendie devra être assuré pendant au moins une heure.

- Tel est le cas.

Détection :

12. Chaque logement devra être équipé du moins un détecteur incendie de type autonome

Le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement stipule à l'article 12: «tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le

Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement. Il incombe au propriétaire du logement de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement».

Chaque logement (appartement) doit être équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par niveau comportant au moins une pièce d'habitation.

Chaque logement doit être équipé d'au moins 2 détecteurs d'incendie pour chacun de ses niveaux dont la superficie est supérieure à 80 m² (et qui comporte au moins une pièce d'habitation).

- Tel est le cas.

- **CONCLUSIONS**

Avis global :

La zone de secours remet un rapport de prévention FAVORABLE au permis de location pour les deux logements individuels du rez-de-chaussée et les chambres du premier et deuxième étage, DEFAVORABLE pour les chambres aménagées dans le sous-sol et au troisième étage.

Lorsque les travaux seront terminés et les contrôles par les organismes agréés effectués, il appartiendra au Maître de l'ouvrage de contacter le Bourgmestre de la commune où se situe le bâtiment en vue de faire procéder à une visite de contrôle et l'application des mesures prescrites (art. 5 loi du 30 juillet 1979 - art 22 de l'A.R. du 8 novembre 1967).

À défaut d'une telle visite, l'avis de la zone de secours quant à l'occupation du bâtiment devra être considéré comme étant défavorable.

Attendu que le propriétaire, Monsieur Joël KEULENEER a été entendu durant la visite de l'immeuble et qu'au cours de celle-ci, il a déclaré :

- qu'il était en possession d'un permis de location pour la totalité du bâtiment, alors qu'après vérification, ce permis était périmé depuis plus d'un an et qu'il ne correspondait pas à la configuration actuelle;
- qu'il estimait que les logements aménagés dans l'immeuble étaient établis en conformité selon «toutes les législations en vigueur»;

Considérant les constats figurant dans le rapport de l'architecte communal, en matière de salubrité;

Considérant le rapport défavorable de la zone de secours à l'occupation des chambres S1 à S4 du logement en sous-sol et des chambres n° 9 et 10 du logement du troisième étage du bâtiment;

Considérant l'occupation constatée du logement R2 du rez-de-chaussée, frappé d'un arrêté d'inhabitabilité en date du 12 septembre 2016;

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par les rapports dont il est question précédemment que l'insécurité des logements S1 à S4, n° 9 et 10 ainsi que R2, met en danger la sécurité des occupants et est susceptible de générer des catastrophes mettant en péril la vie des occupants.

Considérant que ce bâtiment a été transformé sans prise en compte des exigences techniques et réglementaires liées à l'évacuation en urgence des occupants ; que les logements établis en sous-sol et au troisième étage ne sont pas conçus, par leur

localisation et les caractéristiques de leurs ouvertures vers l'extérieur, de manière à garantir la sécurité des occupants de ces logements.

Considérant que les propriétaires et les locataires du bâtiment ont été avertis par courrier

- recommandé en date du 6 novembre 2017 qu'une visite de contrôle en matière de salubrité et sécurité aurait lieu le jeudi 23 novembre 2017 ;

Considérant avoir personnellement visité, en date du 23 novembre 2017, le bâtiment sis Rue Emile Vandervelde, 88 à 1400 Nivelles et avoir constaté l'insécurité des logements S1 à S4 et n° 9 et 10;

Considérant avoir entendu ce 23 novembre 2017 et sur place, le propriétaire Monsieur Joël KEULENEER ;

Considérant l'urgence et l'impossibilité technique de sécuriser les lieux en maintenant la présence des locataires ;

Considérant les risques pris à autoriser l'occupation du logement R2 en raison du comportement du propriétaire, Monsieur Joël KEULENEER, coutumier de la politique du fait accompli (occupation des logements non autorisés en sous-sol et du logement frappé d'un Arrêté d'inhabitabilité, au rez-de-chaussée), qui ne tient pas compte des critères de sécurité et qui met en péril la vie des occupants de l'immeuble ;

ARRETE

Article 1^{er} :

L'arrêté d'inhabitabilité du logement R2 du bâtiment sis rue Emile Vandervelde, 88 est maintenu. L'occupation en est interdite.

Article 2:

L'occupation des chambres S1 à S4 du logement collectif établi au sous-sol du bâtiment, comprenant 4 chambres, est interdite.

Article 3:

L'occupation des chambres n° 9 et 10 du logement collectif établi au 3^e étage du bâtiment, comprenant 2 chambres, est interdite.

Article 4:

Ordre est donné aux occupants de ces chambres de les évacuer pour ce jeudi 30 novembre 2017 à 22 heures, au plus tard ".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Mise hors de cause du bourgmestre

La décision attaquée a été adoptée par le bourgmestre en sa qualité d'organe de la ville de Nivelles, laquelle est donc la partie adverse. Le bourgmestre doit dès lors être mis hors de cause.

V. Quant à l'urgence

V.1. La requête

Le requérant fait valoir que l'acte attaqué a pour effet d'interdire, et ce de manière effective depuis le 30 novembre 2017, l'occupation de certains logements de l'immeuble dont il est propriétaire. Il souligne ainsi que l'occupation du rez-de-chaussée gauche (R2) est interdite, que les 4 chambres au sous-sol sont également interdites d'occupation (chambres S1 à S4) et qu'il en va de même des deux chambres du 3^{ème} étage (chambres n^{os} 9 et 10).

Il estime que cette situation présente des inconvénients graves pour lui dans la mesure où certains de ces appartements sont ou étaient occupés par des locataires. Il ajoute que l'acte attaqué porte en outre atteinte à un droit essentiel du citoyen, à savoir le droit de propriété.

Il considère que l'exécution immédiate de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment "1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; 2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué".

S'agissant de la première condition, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées".

L'urgence ne peut être reconnue que si le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. Par ailleurs, il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 que la charge de la preuve incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée dans ou avec la demande de suspension.

En principe, la gravité des inconvénients invoqués ne peut se déduire de l'importance des illégalités qui affecteraient l'acte attaqué. Dès lors, en l'absence d'éléments factuels concrets, la seule atteinte à une liberté fondamentale ne constitue pas un inconvénient d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse le laisser se produire en attendant l'issue de la procédure en annulation. Ainsi, toute atteinte au droit de propriété n'est pas, comme telle, de nature à justifier l'urgence invoquée.

La demande de suspension ne comporte aucune indication relative à la situation personnelle du requérant. Partant, il n'est pas possible de déterminer si l'exécution immédiate de l'acte attaqué est de nature à entraîner, pour lui, des inconvénients dont l'importance justifierait une mesure de suspension. Dans ces circonstances, l'urgence requise pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué ne peut être tenue pour établie.

En outre, il n'est pas contesté que le requérant ne dispose pas d'un permis de location en cours de validité pour les logements collectifs de l'immeuble, de sorte qu'indépendamment même de l'exécution de l'acte attaqué, il n'a en tout état de cause pas le droit de les mettre en location. Par ailleurs, s'agissant de l'appartement du rez-de-chaussée gauche, son inhabitabilité a déjà été déclarée par un arrêté du bourgmestre du 12 septembre 2016, qui n'a pas été attaqué en temps utile.

Par conséquent, une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées précitées pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension doit dès lors être rejetée sans qu'il soit besoin de se prononcer sur sa recevabilité.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le bourgmestre de la ville de Nivelles est mis hors de cause.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre
siégeant en référé, le vingt-trois avril deux mille dix-huit par :

MM. Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
Vincent DURIEUX,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Imre KOVALOVSKY.