

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

A R R Ê T

n° 246.447 du 18 décembre 2019

A. 229.150/VI-21.604

En cause :

1. **GEORGIEF** Boris,
2. **KITANOVA** Stojanka,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Aïda BASILE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles,

contre :

1. **le Bourgmestre de la commune d'Anderlecht,**
2. **la Commune d'Anderlecht,**
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Maxime CHOMÉ, avocat,
place Flagey 7
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 septembre 2019, Boris GEORGIEF et Stojanka KITANOVA demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "l'arrêté d'inhabitabilité pris ce 17 juillet 2019 par Monsieur le Bourgmestre de la commune d'Anderlecht ordonnant la fermeture du bien sis chaussée de Mons 412, 2^{ème} et 3^{ème} étage à 1070 Anderlecht, dans les plus brefs délais, pour des raisons de sécurité et de salubrité" et, d'autre part, l'annulation de ce même arrêté.

II. Procédure

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 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.

La commune d'Anderlecht a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Lionel RENDERS, 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 26 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 décembre 2019 à 10 heures.

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

M^{me} Nathalie VAN LAER, Conseiller d'État, Président f.f., a exposé son rapport.

M^e Aïda BASILE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Marie LAMBERT de ROUVROIT, *loco* M^e Maxime CHOMÉ, avocat, comparaisant pour les parties adverses, ont été entendues en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, 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. Exposé des faits utiles

Le 22 mai 2019, le service de l'hygiène de la commune d'Anderlecht assure, à la suite de la demande de la locataire, une visite d'inspection du logement aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bien sis chaussée de Mons 412, lequel est la propriété des parties requérantes.

Une note au bourgmestre est rédigée le jour même par le service de l'Hygiène à la suite de cette visite d'inspection. Cette note mentionne notamment ce qui suit :

" [...]

Les problèmes rencontrés dans le logement sont les suivants :

Dans les communs :

- Absence de lumière dans les communs
- Le garde corps des communs est branlant
- Présence d'une infiltration d'eau dans les communs provenant des toilettes se trouvant sur le palier

Dans le salon :

- Dans le salon, présence d'une faible humidité et de moisissures
- La porte d'entrée du logement n'est pas sécurisée, le mur est fort abîmé au niveau de l'encadrement de la porte.
- La fenêtre du salon ne se ferme pas aisément
- Présence d'un seul convecteur à l'étage
- Absence de détecteur de fumée

Dans la cuisine :

- Présence d'une infiltration d'eau, le plâtre s'écaille, présence de plusieurs fissures également.

Dans les toilettes :

- Madame doit à chaque fois sortir de son logement pour se rendre aux toilettes
- Absence de lumière
- Absence d'eau chaude au niveau du lavabo

Dans la chambre et dans la salle de bain (sous les combles) :

- Madame doit à chaque fois passer p[a]r les communs pour se rendre dans la chambre ou dans la salle de bain
- Présence d'un trou au niveau du plafond, présence de plusieurs fissures également, risque d'effondrement.
- Présence d'une faible humidité et de moisissures
- Présence de souris dans le logement
- Les velux ne se ferment pas aisément

Conclusions et propositions du Service de l'Hygiène

- Nous vous demandons de solliciter le service Juridique pour prendre un arrêté de fermeture de ce logement.
- [...]
- La levée de cet arrêté doit être motivée par une mise en conformité urbanistique de tout le bâtiment et la fourniture des attestations de conformité gaz et électricité. Le service de l'hygiène effectuera une visite avant la levée.

[...]".

Sont annexés à cette note un reportage photographique et un procès-verbal de constatation de plusieurs infractions urbanistiques concernant le logement litigieux.

Par un courrier daté du 1^{er} juillet 2019, le bourgmestre de la commune d'Anderlecht écrit aux parties requérantes ce qui suit :

" J'ai été informé par le rapport du service Hygiène que votre logement repris sous rubrique est insalubre et insécuré.

Dès lors, et sur base des éléments qui m'ont été communiqués, j'envisage sérieusement sur base de la Nouvelle Loi Communale et du Règlement Général de Police de prendre un arrêté de fermeture de ce logement.

Avant de me prononcer, je vous convoque le jeudi 11 juillet 2019 à 10h00, devant moi à la place du Conseil n° 1 à 1070 Anderlecht (1^{er} étage, salle du Collège) afin d'y être entendus relativement aux faits relayés dans le rapport précité.

Je vous demande de bien vouloir me confirmer votre présence à l'adresse courriel suivante : affairesjuridiques@anderlecht.brussels au plus tard pour le 09 juillet 2019.

Vous avez le droit de vous faire représenter par un défenseur de votre choix (avocat ou tierce personne).

Votre dossier peut être consulté du lundi au jeudi, entre 8h et 16h à l'adresse susmentionnée".

Le 11 juillet 2019, les parties requérantes sont entendues par le chef de cabinet du bourgmestre, la responsable du service de l'Hygiène, un membre du service de l'Hygiène et un membre du service Affaires juridiques.

Un procès-verbal d'audition est établi, dont il ressort ce qui suit :

" [...]

Le service Hygiène commence par rappeler les manquements qu'ils ont pu constater :

- Le premier et principal problème est que la maison est reprise [comme une maison] unifamiliale dans la matrice cadastrale, alors que dans les faits elle est séparée en plusieurs logements. Il faudrait introduire une demande de régularisation.

Les propriétaires répondent qu'ils ne savaient pas cela, et qu'ils ont acheté la maison comme ça à l'époque. La maison était déjà séparée en deux logements à l'origine et équipée de deux compteurs indépendants.

Il leur est répondu que même s'ils ne savaient pas et qu'ils ont acheté la maison en l'état, ils ont racheté l'infraction également. C'était donc à eux à se mettre en ordre. Pour le locataire au sous-sol, ce n'est pas autorisé, ils doivent donc demander un permis de location pour le sous-sol.

Plusieurs problèmes d'hygiène sont présents dans le logement (escalier, infiltrations d'eau, moisissures, fenêtres ne fermant pas bien, pas de lumière dans les communs, un seul convecteur, pas de détecteurs de fumée, infiltration d'eau provenant des toilettes qui touche l'électricité de la cuisine, présence de souris)

Les propriétaires répondent que la locataire est entrée dans le logement en 2009, puis le bail a été renouvelé plusieurs fois, et le bail actuel date de 2011 (loyer 500 €). Depuis que la personne occupe le logement, les propriétaires n'ont plus eu accès au logement et n'ont reçu aucune plainte de la locataire. Ils ont demandé à pouvoir y avoir accès plusieurs fois, mais ça n'a jamais pu se faire. Quand ils ont donné le bien en location, il était en bon état (ils présentent un état des lieux signé rédigé lors de l'entrée en jouissance du bien en 2011). S'ils avaient eu des plaintes, ils auraient pu agir plus vite, mais là ils sont mis sur le fait accompli et ne savent pas quoi faire. Ils ont demandé à Sibelga l'historique des compteurs, pour voir depuis quand ces deux compteurs étaient installés. Ils ont déjà pris contact avec l'urbanisme de la Commune pour régulariser la situation urbanistique du bien.

[Le chef de cabinet du bourgmestre] résume la situation : Monsieur GEORGIEF Boris et Madame KITANOVA Stojanka ne sont pas rentrés dans le bien loué depuis 2009, et malgré qu'ils ont droit à une visite annuelle du logement, ils n'ont jamais su s'arranger avec la locataire pour y avoir accès. Ils ont loué un bien en bon état, et n'ont jamais été mis au courant de différents problèmes avant de recevoir le rapport de l'Hygiène.

La première chose à régler est la situation urbanistique du bien : il faut déclarer que le logement est loué à deux locataires, dont un en sous-sol, et obtenir un permis. Ce permis pourrait être soumis à plusieurs conditions (travaux).

Pour les problèmes de salubrité, que proposent concrètement les propriétaires?

Monsieur GEORGIEF Boris et Madame KITANOVA Stojanka sont liés par le bail jusqu'en octobre 2020, donc ils comptent donner le préavis à la locataire en avril 2020 pour que celle-ci quitte le logement. Ils expliquent que la locataire voudrait qu'un logement social lui soit octroyé, et qu'elle a contacté l'Hygiène pour que son logement actuel soit déclaré insalubre pour ainsi avoir plus facilement accès à un logement social.

[Le chef de cabinet du bourgmestre] explique que l'insalubrité a été constatée, et qu'il faut agir dès maintenant.

L'Hygiène rappelle également qu'il y a un réel danger, notamment avec l'infiltration dans le plafond de la cuisine qui touche les fils électriques, et que donc il faut agir au plus vite.

Les propriétaires répondent qu'ils vont faire les réparations nécessaires pour l'électricité, mais que le problème d'accès au logement subsiste. De plus, la locataire n'a pas contracté d'assurance incendie pour le bien.

[Le chef de cabinet du bourgmestre] propose deux solutions : trouver un moyen de faire les travaux tout en conservant la locataire (mais la cohabitation semble difficile dans le cas présent), ou prendre un arrêté d'inhabitabilité. Il explique que si un arrêté d'inhabitabilité est pris, cela pourra accélérer les choses, puisque le bien sera déclaré insalubre et ne pourra plus être habité le temps que les travaux soient effectués. Cette solution semble préférable, puisque la priorité est de faire cesser le danger au plus vite. Au plus tôt la locataire quitte le logement, au plus tôt les travaux peuvent commencer.

Mais le problème urbanistique doit être réglé en priorité. Il convient donc d'introduire une demande de permis, et d'attendre la réponse de l'urbanisme. Si le permis est octroyé pour la location à 2 personnes, les travaux peuvent commencer. Il faut raisonnablement compter un délai d'un an.

L'Hygiène explique aux propriétaires que c'est la meilleure solution. D'abord fermer le logement, puis introduire la demande de permis, et enfin réaliser les travaux. Leur rapport de manquements sera transmis aux propriétaires.

[Le chef de cabinet du bourgmestre] résume : concrètement, d'abord l'arrêté va être pris. Ensuite, ils pourront donner le préavis à la locataire. Ils attendent l'avis de l'urbanisme, quand ils ont le feu vert ils réalisent les travaux, ensuite ils revérifie[...] le logement, et enfin ils pourront relouer un bâtiment conforme. Il les aiguille également vers le syndicat des propriétaires pour les aider dans les démarches.

[...]"

Le 17 juillet 2019, le bourgmestre de la commune d'Anderlecht adopte un arrêté d'inhabitabilité.

Cet arrêté est motivé comme suit :

" Vu l'état d'insécurité et d'insalubrité du logement sis Chaussée de Mons, 412, 2^e et 3^e étage, à 1070 Anderlecht;

Vu les articles 133, al. 2 et 135, § 2 de la Nouvelle Loi Communale;

Vu le Règlement général de police, en particulier les articles suivants :

Article 4 : «Quand la sécurité, la propreté, la salubrité ou la tranquillité publiques est compromise par des situations ayant leur origine dans des propriétés privées et/ou des établissements accessibles au public, le Bourgmestre prendra les arrêtés qui s'imposent.

Les propriétaires, locataires, occupants ou responsables à un titre quelconque doivent s'y conformer.

En cas de refus ou de retard d'exécution des mesures prescrites par lesdits arrêtés, ainsi que dans les cas d'impossibilité de les notifier aux intéressés, le Bourgmestre pourra y faire procéder d'office, aux risques et périls des défaillants, lesquels seront tenus solidairement des frais».

Article 64 : «Les propriétaires, locataires, habitants ou responsables à un titre quelconque de biens immobiliers doivent s'assurer que ceux-ci, de même que les installations et appareils dont ils sont équipés, soient en parfait état de conservation, d'entretien et de fonctionnement, de manière à ne pas constituer une menace pour la sécurité et la salubrité publiques.

Le propriétaire sera tenu de prendre des mesures concrètes adéquates afin d'interdire l'accès aux immeubles inoccupés».

Vu la demande du service Hygiène datée du 22 mai 2019, faisant état d'un problème urbanistique et de dégradations du logement sis Chaussée de Mons, 412, 2^e et 3^e étage, à 1070 Anderlecht : infiltrations d'eau, escalier peu sûr, moisissures, fenêtres ne fermant pas bien, pas de lumière dans les communs, pas de détecteurs de fumée, installation électrique dangereuse;

Considérant que l'état de ce bâtiment ne rencontre pas les exigences des normes de conformité et de sécurité du Code bruxellois du Logement;

Considérant qu'il est du devoir de la commune de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La fermeture du logement sis Chaussée de Mons, 412, 2^e et 3^e étage[s] à 1070 Anderlecht dans les plus brefs délais, et ce pour des raisons de sécurité et de salubrité.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires et au locataire par le Service Affaires Juridiques de la Commune. L'affichage de l'arrêté à l'entrée de l'immeuble sera effectué par le service Économat. La police est chargée de l'exécution de l'arrêté.

Article 3 : La levée de cet arrêté interviendra suite aux travaux de mise en conformité des logements effectués par le propriétaire. À cet effet, une attestation de conformité de gaz et de l'électricité sera communiquée au service Affaires Juridiques. Au préalable, le service Hygiène effectuera une visite du lieu.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié aux parties requérantes par un courrier daté du 17 juillet 2019 déposé à la poste le 18 juillet 2019.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction, de la violation des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, des articles 4 et 64 du règlement général de police de la commune d'Anderlecht, de l'inexactitude et de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, elles reprochent à l'acte attaqué d'être "délivré sur base d'une liste de certaines dégradations sans description quant à leur ampleur ni l'incidence de celles-ci sur la salubrité et la stabilité de l'immeuble". Elles critiquent la motivation formelle de l'acte attaqué qui se limite à un renvoi au rapport du service de l'Hygiène, lequel liste une série de problèmes mais sans en déterminer l'ampleur et sans permettre de comprendre quel danger le logement pourrait présenter pour la sécurité publique. Elles estiment que ce rapport ne permet pas de comprendre en quoi le logement litigieux menacerait ruine au point qu'on doive le déclarer inhabitable et interdire son occupation, sur la base des articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale ou des articles 4 et 64 du règlement général de police. Elles sont d'avis qu'une liste de dégradations, sans en décrire ni l'ampleur, ni l'endroit exact, ni la cause, ne constitue pas une motivation suffisante pour permettre de considérer que la salubrité et/ou la stabilité de l'immeuble est compromise. Elles insistent sur le fait que, s'agissant de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères d'hygiène et soulignent que l'article 64 du règlement général de police vise à un maintien des équipements immobiliers en parfait état de conservation, d'entretien et de fonctionnement de manière à ne pas constituer une menace pour la sécurité et la salubrité publiques. Elles concluent que la fermeture de leur logement, à savoir une mesure manifestement grave, se fonde principalement sur des considérations lacunaires.

Dans une deuxième branche, les parties requérantes estiment qu'au vu de la position retenue par le chef du cabinet du bourgmestre lors de l'audition du 11 juillet 2019, il y a une contradiction manifeste entre les motifs invoqués et l'adoption de l'acte attaqué. Elles soutiennent que les motifs sur la base desquels l'acte attaqué a été adopté ne reposent pas sur des considérations de sécurité et de salubrité, mais tendaient à retenir le moyen le plus rapide pour leur permettre d'effectuer toute une série de travaux de remise en ordre. Elles font valoir que la fermeture d'un logement

constituant une mesure grave, elle aurait dû faire l'objet d'un examen sérieux reposant directement sur des considérations de sécurité et de salubrité, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

IV.2. Appréciation

L'acte attaqué expose ce qui suit :

" Vu l'état d'insécurité et d'insalubrité du logement sis Chaussée de Mons, 412, 2^e et 3^e étage, à 1070 Anderlecht;

Vu les articles 133, al. 2 et 135, § 2 de la Nouvelle Loi Communale;

Vu le Règlement général de police, en particulier les articles suivants :

Article 4 : «Quand la sécurité, la propreté, la salubrité ou la tranquillité publiques est compromise par des situations ayant leur origine dans des propriétés privées et/ou des établissements accessibles au public, le Bourgmestre prendra les arrêtés qui s'imposent.

Les propriétaires, locataires, occupants ou responsables à un titre quelconque doivent s'y conformer.

En cas de refus ou de retard d'exécution des mesures prescrites par lesdits arrêtés, ainsi que dans les cas d'impossibilité de les notifier aux intéressés, le Bourgmestre pourra y faire procéder d'office, aux risques et périls des défaillants, lesquels seront tenus solidairement des frais».

Article 64 : «Les propriétaires, locataires, habitants ou responsables à un titre quelconque de biens immobiliers doivent s'assurer que ceux-ci, de même que les installations et appareils dont ils sont équipés, soient en parfait état de conservation, d'entretien et de fonctionnement, de manière à ne pas constituer une menace pour la sécurité et la salubrité publiques.

Le propriétaire sera tenu de prendre des mesures concrètes adéquates afin d'interdire l'accès aux immeubles inoccupés».

Vu la demande du service Hygiène datée du 22 mai 2019, faisant état d'un problème urbanistique et de dégradations du logement sis Chaussée de Mons, 412, 2^e et 3^e étage, à 1070 Anderlecht : infiltrations d'eau, escalier peu sûr, moisissures, fenêtres ne fermant pas bien, pas de lumière dans les communs, pas de détecteurs de fumée, installation électrique dangereuse;

Considérant que l'état de ce bâtiment ne rencontre pas les exigences des normes de conformité et de sécurité du Code bruxellois du Logement;

Considérant qu'il est du devoir de la commune de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La fermeture du logement sis Chaussée de Mons, 412, 2^e et 3^e étage[s] à 1070 Anderlecht dans les plus brefs délais, et ce pour des raisons de sécurité et de salubrité.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires et au locataire par le Service Affaires Juridiques de la Commune. L'affichage de l'arrêté à l'entrée de l'immeuble sera effectué par le service Économat. La police est chargée de l'exécution de l'arrêté.

Article 3 : La levée de cet arrêté interviendra suite aux travaux de mise en conformité des logements effectués par le propriétaire. À cet effet, une attestation de conformité de gaz et de l'électricité sera communiquée au service Affaires Juridiques. Au préalable, le service Hygiène effectuera une visite du lieu.

[...]".

Dans la note du 22 mai 2019 à laquelle l'acte attaqué se réfère ainsi, le service de l'hygiène de la partie adverse expose que :

" [...]

Les problèmes rencontrés dans le logement sont les suivants :

Dans les communs :

- Absence de lumière dans les communs
- Le garde corps des communs est branlant
- Présence d'une infiltration d'eau dans les communs provenant des toilettes se trouvant sur le palier

Dans le salon :

- Dans le salon, présence d'une faible humidité et de moisissures
- La porte d'entrée du logement n'est pas sécurisée, le mur est fort abîmé au niveau de l'encadrement de la porte.
- La fenêtre du salon ne se ferme pas aisément
- Présence d'un seul convecteur à l'étage
- Absence de détecteur de fumée

Dans la cuisine :

- Présence d'une infiltration d'eau, le plâtre s'écaille, présence de plusieurs fissures également.

Dans les toilettes :

- Madame doit à chaque fois sortir de son logement pour se rendre aux toilettes
- Absence de lumière
- Absence d'eau chaude au niveau du lavabo

Dans la chambre et dans la salle de bain (sous les combles) :

- Madame doit à chaque fois passer p[a]r les communs pour se rendre dans la chambre ou dans la salle de bain
- Présence d'un trou au niveau du plafond, présence de plusieurs fissures également, risque d'effondrement.
- Présence d'une faible humidité et de moisissures
- Présence de souris dans le logement
- Les velux ne se ferment pas aisément

Conclusions et propositions du Service de l'Hygiène

- Nous vous demandons de solliciter le service Juridique pour prendre un arrêté de fermeture de ce logement.
- [...]
- La levée de cet arrêté doit être motivée par une mise en conformité urbanistique de tout le bâtiment et la fourniture des attestations de conformité gaz et électricité. Le service de l'hygiène effectuera une visite avant la levée.

[...]".

Ce faisant, l'acte attaqué n'est pas fondé sur des considérations lacunaires, mais expose bien les raisons pour lesquelles son auteur a estimé qu'un arrêté d'inhabitabilité devait être adopté. En effet, l'acte attaqué et la note du service de l'hygiène précisent les risques d'atteinte à l'ordre public matériel constatés dans le logement litigieux. Il est ainsi notamment fait état de risques pour la sécurité liés à une installation électrique dangereuse et à un danger d'effondrement du plafond ainsi que de problèmes importants de salubrité comme la présence d'humidité et de moisissures, la difficulté de fermer certaines fenêtres et velux, l'absence de lumière et la présence de souris. Les parties requérantes ne critiquent aucunement la réalité des manquements ainsi relevés par le service de l'hygiène et qui permettent de justifier à suffisance l'acte attaqué. Elles ne contestent pas davantage qu'elles ont pu prendre connaissance de ce rapport du service de l'hygiène au cours de la procédure administrative et en citent d'ailleurs des extraits en page 4 de leur requête unique.

Par ailleurs, il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué aurait fait sien le contenu du procès-verbal d'audition du 11 juillet 2019 et, plus particulièrement, les prises de position avancées par le chef de cabinet du bourgmestre. Bien au contraire, l'acte attaqué précise les risques de sécurité et de salubrité qui le justifient. Il s'ensuit que la critique contenue dans la deuxième branche du moyen manque en fait.

Le moyen n'est, dès lors, sérieux en aucune de ses deux branches.

V. Second moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un second moyen de la violation des principes généraux de bonne administration et, plus particulièrement, du principe de proportionnalité et de l'absence d'examen sérieux du dossier.

Elles expliquent que l'acte attaqué constitue une mesure grave, qui n'est pas raisonnablement justifiée au vu des manquements reprochés. Elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas eu égard au principe de proportionnalité dans l'exercice de ses prérogatives, préférant adopter purement et simplement un arrêté d'inhabitabilité, plutôt que de leur permettre de réaliser les travaux qui pourraient être nécessaires. Elles s'en étonnent d'autant plus qu'il n'est pas démontré, à leur estime, que les désordres reprochés s'avèrent menacer la sécurité des occupants au point de les priver de logement. Elles observent qu'il n'a pas été pris en considération le fait que la locataire refuse de quitter les lieux (hormis pour un logement social) et qu'elles ont clairement indiqué vouloir réaliser les travaux demandés lors de l'audition du

11 juillet 2019. Elles soulignent avoir confirmé, sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable, qu'elles réaliseraient les travaux demandés par la partie adverse. Elles considèrent que, dans ce contexte, l'acte attaqué est une mesure disproportionnée au regard de leur droit de propriété et de la volonté de la locataire de se maintenir dans les lieux.

V.2. *Appréciation*

Le bourgmestre dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans le choix de la mesure qui convient le mieux pour remédier au risque que présentent les logements et, dans les cas graves, il peut être amené à interdire l'habitation d'un logement, le cas échéant, même sans permettre au propriétaire d'effectuer au préalable des travaux. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer à cet égard son appréciation à celle de l'autorité, sous réserve de la sanction d'une éventuelle erreur manifeste d'appréciation non invoquée dans le cadre du second moyen.

En l'espèce, le rapport du service de l'hygiène dresse une liste des problèmes de salubrité et de sécurité rencontrés dans le logement concerné en faisant notamment état d'un risque d'effondrement lié à la présence de plusieurs fissures. Il ressort également du dossier qu'il existe un risque réel et non contesté lié aux installations électriques en raison d'une infiltration dans le plafond de la cuisine.

Au regard des risques de l'insalubrité et du danger constatés lors de la visite d'inspection du 22 mai 2019 et des sérieux doutes émis par les parties requérantes elles-mêmes quant à la réalisation des travaux nécessaires au vu des problèmes d'accès à leur logement rencontrés du fait, selon elles, de la locataire, l'auteur de l'acte attaqué a pu *prima facie* raisonnablement estimer qu'il s'imposait de "fermer" le logement concerné, mesure qui se limite au logement litigieux et sera levée dès que le service de l'hygiène aura pu, conformément à l'article 3 du dispositif de l'acte attaqué, assurer une visite du lieu afin de vérifier la réalisation des travaux nécessaires. Rien n'autorise à considérer que cette mesure serait déraisonnable ou disproportionnée par rapport à la situation d'insalubrité et de danger du logement concerné, situation qui n'est pas contestée par les parties requérantes.

Le second moyen n'est, dès lors, pas sérieux.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

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 dix-huit décembre deux mille dix-neuf par :

Nathalie VAN LAER
Vincent DURIEUX

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Nathalie VAN LAER.