

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 257.707 du 20 octobre 2023

A. 240.285/XV-5653

En cause : **MERAZIG** Mourad,
ayant élu domicile chez
M^e Michel DELACROIX, avocat,
rue des Bollandistes, 51
1040 Bruxelles,

contre :

la commune d'Anderlecht, représentée par
son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin Daoût, avocat,
rue de Stassart, 99
1050 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la société à responsabilité limitée
IMMOFER,

ayant élu domicile chez
M^e Jean-Pierre MIGEAL, avocat,
avenue Georges Henri, 431
1200 Bruxelles,

2. l'association sans but lucratif
NOMADNESS,

ayant élu domicile chez
M^e Michel DELACROIX, avocat,
rue des Bollandistes, 51
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 octobre 2023, Mourad Merazig demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « l'arrêté pris le bourgmestre de la commune d'Anderlecht le 13 septembre 2023 dont copie est jointe à la présente requête et qui ordonne l'évacuation du complexe immobilier sis rue docteur Kuborn 8 à 1070 Anderlecht ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 18 octobre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 octobre 2023.

La partie adverse a déposé le dossier administratif.

Le 12 octobre 2023, Mourad Merazig a par ailleurs introduit par courrier recommandé une requête en annulation assortie d'une demande de suspension ordinaire, contre le même acte. Cette requête a été reçue par le greffe du Conseil d'État le 18 octobre 2023 et a été enrôlée sous le même numéro.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Le requérant et M^e Michel Delacroix, avocat, comparaissant pour celui-ci ainsi que pour la seconde partie intervenante, M^e Augustin Daoût, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jean-Pierre Migeal, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue 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

1. Par une convention du 29 décembre 2017, la SRL Immofer, propriétaire du complexe immobilier sis rue docteur Kuborn 8, à 1070 Anderlecht, concède à l'ASBL NomadNess un droit d'occupation précaire de l'ensemble (à l'exception d'un bureau). Il est convenu que l'occupant « destinera [le bien] en tout ou en partie à la sous-location pour les activités [suivantes] : a. ateliers d'artistes, ateliers de manufacture, espaces de travail ; b. espaces de stockage ; c. espaces de commerce de détail ». La convention est conclue à durée indéterminée. Elle prévoit une faculté de résiliation unilatérale par chacune des parties moyennant un préavis écrit de deux mois.

2. Le requérant affirme qu'il dispose lui-même d'un « bail de sous-location » lui permettant d'occuper un espace de l'ordre de 300 mètres carrés, dans lequel il entrepose « marchandises, mobilier, pianos, matériel industriel, etc. ».

3. Le 21 avril 2023, la première partie intervenante notifie par courrier recommandé et par courriel à la seconde partie intervenante la résiliation de la convention d'occupation précaire, lui demandant de vider et quitter les lieux à l'expiration du délai de préavis de deux mois, soit au plus tard pour le 20 juin 2023.

4. À la date convenue pour l'état des lieux de sortie, la seconde partie intervenante informe la première partie intervenante que les lieux sont encore occupés.

5. Par un courrier recommandé du 22 juin 2023, la première partie intervenante met en demeure la seconde de « prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour que les lieux occupés soient libérés au plus vite et remis en pristin état ».

6. Le 18 juillet 2023, la première partie intervenante cite la seconde à comparaître devant le juge de paix, le 31 octobre 2023, aux fins d'entendre notamment « condamner la citée à déguerpir des lieux loués [...] dans les huit jours de la signification du jugement à intervenir sous peine d'en être expulsée par le premier huissier de justice à ce requis, avec tous les occupants qui s'y trouveraient de son chef, et de voir mettre ses meubles et effets, ainsi que ceux des occupants qui s'y trouveraient de son chef, sur la voie publique ».

7. Le 15 août 2023, la première partie intervenante écrit au bourgmestre de la partie adverse pour l'informer de la situation de l'immeuble, occupé, selon elle, « sans titre ni droit » dans des conditions qu'elle détaille, dont elle craint qu'elles puissent avoir des conséquences sur la sécurité, la tranquillité, la propreté et la salubrité publiques.

8. Par deux courriers du 22 août 2023, la partie adverse annonce respectivement aux deux parties intervenantes qu'elle envisage de prendre des mesures pouvant aller jusqu'à un arrêté d'expulsion et d'évacuation de l'immeuble, sur la base de l'article 134^{quater} de la Nouvelle loi communale et du Règlement général de Police, et les convoque à des auditions successives, le 25 août 2023.

La représentante de la première partie intervenante et le représentant de la seconde partie intervenante sont successivement entendus et des procès-verbaux d'audition sont dressés.

La visite sur les lieux d'un ingénieur communal est annoncée à l'issue de ces auditions.

9. La visite des lieux du service communal d'hygiène, de l'ingénieur communal et de la police, se tient le 13 septembre 2023.

À l'issue de celle-ci, le service communal d'hygiène transmet à l'ingénieur communal, au service des affaires juridiques de la partie adverse et à la zone de police, les constatations suivantes :

- « Nous avons constaté que :
- Présence d'un atelier clandestin de ferronnerie.
 - Présence de garde meubles précaires.
 - Présence de plusieurs véhicules dans le hangar.

Sur place nous constatons plusieurs faits dangereux

- Aucune conformité électrique malgré une importante charge combustible présente dans le hangar
- Absence totale de protection incendie.
- Les plafonds et le toit sont dans un état de délabrement.
- Présence d'une occupation illégale (squat) : présence de matelas, affaires personnelles, nourriture, ...
- Présence d'humidité dans la plupart des pièces visitées.
- Absence d'eau.

De ce fait, nous demandons un arrêté du bourgmestre afin d'interdire l'occupation des lieux jugée trop dangereuse. Nous demandons également que les installations de gaz et d'électricité soient coupées par la propriétaire. Qu'une fois les lieux vidés par les services de police, les lieux doivent être sécurisés directement.

Je vous envoie les photos via WeTransfer afin de mieux appréhender la situation : [...]

10. De nouvelles auditions des représentants des parties intervenantes ont respectivement lieu les 15 et 19 septembre 2023.

11. Le 19 septembre 2023, le bourgmestre de la partie adverse prend l'arrêté suivant :

« Arrêté du bourgmestre

Le Bourgmestre,

Vu l'état d'insalubrité et d'insécurité du bâtiment sis rue Docteur Kuborn 8, à 1070 Anderlecht ; que ce bâtiment abrite des activités clandestines susceptibles de créer un risque pour la sécurité et est possiblement squatté ;

Vu l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale ;

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

Article 130, § 1^{er}. Quand la sécurité, la propreté, la salubrité ou la tranquillité 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.

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

§ 3. En cas de refus ou de retard dans l'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 66, § 2. Les propriétaires, usufruitiers, 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 ou la salubrité publique.

Vu les rapports de services communaux en date du 13 septembre 2023 desquels il appert ceci :

“Les sous-occupants sans titre ni droit sont présents dans le hangar.

Selon nos informations, il y a déjà eu 4 incendies en moins d'un mois.

Nous avons constaté que :

- présence d'un atelier clandestin de ferronnerie
- présence de garde-meubles précaire
- présence de plusieurs véhicules dans le hangar.

Sur place, nous constatons plusieurs faits dangereux :

- aucune conformité électrique malgré une importante charge combustible présente dans le hangar
- absence totale de protection incendie
- les plafonds et le toit sont dans un état de délabrement
- présence d'une occupation illégale (squat) : présence de matelas, affaires personnelles, nourriture, ...
- présence d'humidité dans la plupart des pièces visitées
- absence d'eau.

Conclusion : en cas d'incendie, ce bâtiment représentera, par sa configuration, un risque important pour les services de secours qui devraient y intervenir. Une propagation du feu en cas d'incendie vers les bâtiments avoisinants dont certains avec une fonction de logement est fort possible pas de mur Rf entre les différents sites□ ;

Considérant que la toiture du grand hangar consiste en des tôles ondulées amiantées qui, en cas de dégradation ou suite à un incendie, peuvent être un risque pour la santé des voisins et occasionner une pollution environnementale ;

Attendu que la sécurité des personnes occupant cet immeuble de façon illicite n'est pas garantie ;

Considérant que la tranquillité et la sécurité publiques sont troublées par la présence et le comportement des occupants ainsi que par les activités illégales présentes dans le bâtiment précité ;

Vu l'urgence impérieuse résultant des impératifs de sécurité publique et des circonstances rappelées ci-devant ;

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}. L'occupation à quelque titre que ce soit du bâtiment sis rue Docteur Kuborn, 8 à 1700 Anderlecht, est interdite et ce pour des raisons de sécurité publique et ce dès la notification du présent arrêté.

Article 2. Ordre est donné de procéder à l'évacuation des biens présents sur place dans un délai d'un mois à dater de la notification de la présente.

Article 3. Après l'évacuation des occupants et des biens demeurant sur place, le propriétaire du bâtiment effectuera les travaux pour fermer hermétiquement tous les accès au bien afin d'éviter toute nouvelle intrusion dans les lieux.

Article 4. Le présent arrêté sera notifié aux squatteurs par les services de police. L'affichage de l'arrêté à l'entrée de l'immeuble sera effectué par les services de police.

Article 5. *[mention des voies de recours au Conseil d'État]* ».

Il s'agit de l'acte attaqué. Il est notifié aux deux parties intervenantes par des courriers recommandés datés du 20 septembre 2023.

12. Le 22 septembre 2023, la première partie intervenante adresse à la seconde partie intervenante et à divers occupants de l'immeuble, dont le requérant, un courriel intitulé « arrêté d'évacuation du bourgmestre – rue Docteur Kuborn 8, 1070 Anderlecht », dont les premières lignes se lisent comme suit :

« Madame, Monsieur,

Vous avez déjà été mis au courant par votre co-contractant NomadNess ASBL que le bourgmestre a pris un arrêté d'évacuation pour le bâtiment sis 8 rue Docteur Kuborn 1070 Bruxelles.

Je vous l'annexe ci-après pour relecture ».

Les six annexes à ce courriel consistent en photos de l'affichage de l'arrêté sur les lieux et en un document intitulé « ARB Rue Docteur Kuborn 8 ».

À l'audience, le requérant confirme qu'il a reçu ce courriel et ses annexes.

13. Le 23 septembre 2023, une réunion est organisée sur place en présence des parties intervenantes et de deux des neuf sous-occupants convoqués, dont le requérant, aux fins, notamment de communiquer individuellement « les mesures concrètes d'évacuation de chaque surface louée (timing & plan d'action)

pour au plus tard le 10/10/2023 ». À l'audience, le requérant confirme avoir, à cette occasion, constaté l'affichage sur place de l'acte attaqué.

IV. Interventions

Par une requête introduite le 19 octobre 2023, la société à responsabilité limitée Immofer demande à intervenir dans la présente procédure.

Étant propriétaire du complexe immobilier visé par l'acte attaqué, elle a intérêt à intervenir dans la présente procédure.

Par une requête déposée à l'audience du 20 octobre 2023, l'association sans but lucratif NomadNess demande à intervenir dans la présente procédure.

Disposant ou ayant disposé d'un droit d'occupation précaire du complexe immobilier visé par l'acte attaqué, elle a intérêt à intervenir dans la présente procédure.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Exposé de l'urgence et de l'extrême urgence

VI.1. Thèse du requérant

La requête ne comporte pas de titre identifiant précisément d'exposé relatif à l'urgence et à l'extrême urgence.

Le requérant justifie toutefois la recevabilité de la demande « quant aux délais » dans les termes qui suivent :

« L'exposant postule la suspension d'extrême urgence de l'arrêté pris par Monsieur le bourgmestre de la commune d'Anderlecht le 13 septembre 2023 dont copie est

jointe à la présente requête et qui ordonne l'évacuation du complexe immobilier sis rue docteur Kuborn 8 à 1070 Anderlecht.

L'exposant a déjà introduit, par courrier recommandé du 12 octobre 2023, une requête en annulation et suspension de la même décision.

Il n'a pas encore été informé par le greffe du numéro de rôle sous lequel la cause sera diligentée et n'a à ce jour pas été invité à régler les droits de mise au rôle d'usage.

Comme l'arrêté concerné annonce des mesures coercitives visant la fermeture dudit complexe immobilier à compter de ce 19 octobre 2023, le recours engagé par l'exposant ne pourra être traité dans le délai ainsi imparti de telle sorte que l'exposant est bien fondé à prétendre à la suspension dudit arrêté par voie d'extrême urgence.

La décision entreprise a été, semble-t-il, placardée immédiatement sur les murs du complexe concerné mais l'exposant n'en a eu connaissance que dans les premiers jours d'octobre par la voie des autres occupants du bâtiment et il a aussitôt formé sa demande d'annulation et de suspension.

La présente demande est, dès lors, recevable quant aux délais ».

Par ailleurs, il termine le développement de son moyen unique par les éléments suivants qui peuvent, avec bienveillance, être compris comme étant relatifs à la condition d'urgence :

« L'exposant occupe plus de 300 €m² de dépôt et ne peut raisonnablement organiser le déménagement de ses effets dans un délai inférieur à deux mois ».

VI.2. Examen

1. L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

En l'espèce, le requérant fait valoir qu'il occupe un espace d'environ 300 mètres carré dans le bâtiment et qu'il y entpose « marchandises, mobilier, pianos, matériel industriel, etc. ». Il ne dépose toutefois, avec sa requête en extrême

urgence, aucune pièce permettant au Conseil d'État de constater l'existence d'un préjudice personnel grave et difficilement réversible du fait de l'exécution de l'acte attaqué. En particulier, il ne produit pas son titre d'occupation, n'explique pas l'activité éventuellement associée à cette occupation, ne précise pas le volume et la nature des « marchandises » et du « matériel industriel » entreposés, pas plus qu'il ne fait valoir de circonstances particulières justifiant qu'il n'ait pu procéder à l'évacuation dans le délai requis. En outre, la requête en annulation et en suspension, dont il annexe une copie, ne comporte pas d'inventaire indiquant que des pièces auraient été jointes à ce recours.

Les explications données à l'audience, selon lesquelles le requérant entrepose du matériel lié à une précédente activité dans le secteur de l'Horeca et le souhait exprimé de disposer de deux mois pour libérer les lieux ne palient pas les lacunes de la requête et ne suffisent pas à établir l'urgence.

Il en résulte, déjà, que l'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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.

2. Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

En l'espèce, l'acte attaqué a été adopté le 19 septembre 2023 (et non le 13 comme l'indique erronément le requérant). En son article 2, il ordonne « l'évacuation des biens présents sur place dans un délai d'un mois à dater de [sa] notification ». Il a été notifié aux parties intervenantes par des courriers recommandés datés du 20 septembre 2023. L'imminence de l'exécution de l'acte est dès lors incontestable.

En ce qui concerne la diligence à agir, le requérant affirme que « la décision entreprise a été, semble-t-il, placardée immédiatement sur les murs du complexe concerné mais [qu'il] n'en a eu connaissance que dans les premiers jours

d'octobre par la voie des autres occupants du bâtiment et il a aussitôt formé sa demande d'annulation et de suspension ».

Il ressort des pièces déposées par la première partie intervenante et des déclarations du requérant à l'audience qu'il n'a pas eu connaissance de l'acte attaqué « dans les premiers jours d'octobre », mais dès la réception du courriel du 22 septembre 2023, auquel l'acte attaqué était annexé, et au plus tard, par la voie de l'affichage, lors de la réunion sur les lieux du 23 septembre 2023.

En agissant vingt-quatre jours après la prise de connaissance effective de l'acte, le requérant n'a manifestement pas fait preuve de la diligence requise.

Il en résulte donc que la requête ne répond pas à la condition d'extrême urgence et est, en conséquence, irrecevable.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société à responsabilité limitée Immofer est accueillie.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif NomadNess est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le

présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 octobre 2023, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart