CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 262.962 du 10 avril 2025

A. 244.409/XV-6197

En cause : 1. **B.C.**,
2. **F.B.**,
3. **I.C.**,
4. **G.D.**,
5. **l'association sans but lucratif CORPS ET LOGIS**,

ayant tous élu domicile chez
M^e^ Marine WILMET, avocat,
avenue Louise 251
1050 Bruxelles,

contre :

la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es^ François TULKENS, Antoine MESOT et
Zoé LEJEUNE, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 16 mars 2025, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « "l'arrêté de police du bourgmestre ordonnant l'évacuation d'un immeuble présentant un risque d'incendie" du 11 mars 2025 », et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 21 mars 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 8 avril 2025.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Marine Wilmet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^es^ François Tulkens et Zoé Lejeune, avocats, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Benoit Cuvelier, premier auditeur chef de section, 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

1. Les parties requérantes occupent une partie du corps de logis de la ferme du Biéreau et disposent d'un droit prioritaire d'occupation des écuries, en vertu d'une convention d'occupation conclue entre la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, propriétaire des lieux, et l'association sans but lucratif (ASBL) Corps et Logis, cinquième partie requérante, le 16 mars 2011, pour une durée indéterminée.

L'article 13 de cette convention permet au preneur de mettre à disposition les lieux pour y résider, dans le respect des conditions suivantes :

> « Pour autant que cela s'avère nécessaire pour la poursuite des activités de l'ASBL, quatre personnes physiques maximum sont autorisées à résider dans les lieux. Une de ces personnes devra obligatoirement être un étudiant de premier ou deuxième cycle à l'UCL, ou dans une école supérieure ouvrant le droit à l'accès à un kot à projet. En cas de domiciliation, ces personnes devront être inscrites dans le registre de la population à la même adresse que celle du siège social de l'ASBL, sans possibilité de sous-numérotation.
> La liste des 4 personnes devra être communiquée à la ville. Toute modification sera communiquée à la ville dans les 15 jours de sa survenance ».

C'est en application de cette disposition que les quatre premiers requérants occupent le corps de logis de la ferme.

L'occupation est réalisée moyennant le paiement d'un loyer indexé en 2025 de 768,38 euros par mois.

L'objet social de l'ASBL est de « promouvoir la culture alternative locale à Louvain-La-Neuve ».

2. La zone de secours du Brabant wallon procède à une inspection des locaux de l'ASBL Corps et Logis le 17 novembre 2023.

Cette inspection donne lieu à un rapport de prévention incendie défavorable à la poursuite de l'occupation des lieux tant que des mesures destinées à porter remèdes aux manquements constatés ne sont pas prises.

3. Les parties s'accordent sur le fait que les autorités communales se rendent sur place en juillet 2024 et qu'elles informent les parties requérantes de l'existence de ce rapport de prévention. Selon ces dernières, ce rapport ne leur est cependant communiqué qu'en août 2024.

4. Le 14 février 2025, une nouvelle inspection de la zone de secours est réalisée à la demande du bourgmestre nouvellement élu, lequel assiste à la visite en présence de certaines parties requérantes.

Un rapport de prévention (OL41403/009/1ESS/RV) défavorable à l'occupation du corps de logis de la Ferme du Biéreau « tant que des mesures destinées à porter remèdes aux manquements soulevés au point 2 n'auront pas été prises » est établi et constate les manquements suivants :

- Présence d'un four à céramique dans le bâtiment (élément nouveau par rapport à ce qui a été constaté en 2023) ;
- Absence de compartimentage ;
- Porte d'accès à la salle polyvalente non conforme et absence de demande de dérogation ;
- Chemins d'accès et d'évacuation non conforme aux normes ;
- Absence de stabilité au feu des escaliers, des éléments structuraux de la toiture ;
- Absence ou non-conformité électrique ;
- Absence d'éclairage ou de sécurité ;
- Absence ou non-conformité des installations de gaz ;
- Absence de système de détection incendie/alarme incendie/moyens d'extinction.

Ce rapport est notifié par remise en mains propres aux parties requérantes le 4 mars 2025.

5. Le bourgmestre de la partie adverse adresse, le 27 février 2025, un courrier à l'ASBL Corps et Logis afin de la convoquer à une audition pour lui permettre de faire valoir ses observations.

Une audition se tient le 11 mars 2025, à 11 heures. Le procès-verbal mentionne notamment ce qui suit :

« […]
Les représentants indiquent qu'ils ont bien étudié le rapport et ont des propositions à formuler. Ils ont demandé des devis et sont volontaires pour la main d'œuvre.
Deux devis électricité et un devis réparation générale sont communiqués au bourgmestre, qui les confie au service Prévention incendie pour analyse.
Autre initiative pouvant facilement et rapidement être mises en place : interdire l'accès au public, mise en place de détecteur incendie…
(…)
Le bourgmestre demande cependant ce qu'il en est concernant les événements actuellement planifiés dans les lieux. Les représentants de l'ASBL répondent qu'ils ne sont à ce stade pas annulés, notamment le concert prévu dans le caveau le 13 mars.
Le bourgmestre entend que les représentants veulent avancer mais précise que rien de concret n'a été réalisé depuis 2023-2024… ils disent n'avoir jamais reçu le rapport de la zone de secours de 2023 et avoir vu la ville (l'échevin Monsieur de B. et Madame P.) pour la première fois en juillet 2024. Ils disent n'avoir reçu le rapport que début août 2024.
Le bourgmestre écoute les demandes et les volontés de l'ASBL concernant le bâtiment. Il confirme que la ville peut se réunir avec les représentants de l'ASBL pour discuter de qui fait quoi concernant les travaux mais qu'en attendant, les habitants du corps de logis de la Ferme doivent quitter les lieux et ce, pour leur propre sécurité au vu du rapport précité.
Les représentants de l'ASBL informent le bourgmestre que, en attendant que le corps de logis soit remis en état, ils n'ont pas de solution de logement alternatif.
Le bourgmestre annonce que la ville leur met un appartement à disposition comme logement d'urgence le temps de se retourner.
[…]
Le bourgmestre rappelle que le 14/2 dernier, il avait déjà prévenu personnellement et oralement les personnes présentes sur place, dont faisaient partie [les deuxième et troisième parties requérantes], qu'il ne pourrait pas les laisser dans ce bâtiment dans l'hypothèse où la zone de secours remettait un rapport défavorable.
Les représentants de l'ASBL précisent qu'ils ne comprennent pas le caractère immédiat et urgent de la mesure qui est envisagée.
Le bourgmestre répond qu'on est d'accord que l'urgence est toute relative ; qu'au moins depuis 2023 ils auraient dû être évacués du bâtiment.
Il précise que la question aujourd'hui c'est celle du risque imminent et que lui est en place depuis le mois de décembre. Que de son coté, dès qu'il a eu connaissance du rapport de 2023, il a demandé un nouveau passage de la zone de secours pour pouvoir potentiellement remettre en cause le rapport de 2023 mais que force a été de constater que la situation ne s'est pas améliorée et que rien ne semble avoir été mis en place depuis. Il indique également comme déjà souligné précédemment, qu'il en va de sa responsabilité personnelle et qu'au vu dudit rapport, il ne peut prendre le risque de laisser les habitants une nuit de plus dans le bâtiment.
Les représentants de l'ASBL comprennent la pression et les responsabilités qui pèsent sur les épaules du bourgmestre (responsabilité pénale et personnelle en cas d'incendie).
Les représentants de l'ASBL disent qu'ils assurent leur sécurité depuis plus de 50 ans, le risque est le même qu'il a été pendant des années, ils sont volontaires pour régler la situation.
Le bourgmestre répond que ce n'est pas une raison pour les autoriser à rester dans les lieux, qu'un incendie peut se déclarer à tout moment. Au jour d'aujourd'hui et

en attendant que quoi que ce soit soit exécuté (travaux,…), ils doivent être mis en sécurité.
Le service prévention incendie de la ville précise que, au-delà des différents manquements relevés dans le rapport des pompiers, il y a aussi la charge calorifique des lieux qui est problématique. Il leur est expliqué que, vu les matériaux de construction et les objets stockés sur place (beaucoup d'objets inflammables), la situation serait dramatique en cas d'incendie.
Les représentants de l'ASBL proposent alors, du tac au tac, d'utiliser l'appartement qui est mis à leur disposition pour y stocker tous les matériaux problématiques. Le bourgmestre leur répond que ce n'est pas envisageable. L'ASBL propose alors de couper le gaz et l'électricité pour éviter ce risque-ci également et ce le temps des travaux. Le bourgmestre répond que ce n'est pas non plus envisageable, et que vivre de cette manière-là engendrerait certainement un rapport de la part de la Région wallonne constatant un problème de salubrité.
[…]
Le bourgmestre et un membre du service juridique se retirent pour aller préparer l'arrêté.
Lecture est faite du dispositif de l'arrêté par le bourgmestre. Celui-ci est signé par le bourgmestre et est remis en main propre aux représentants de l'ASBL Corps et Logis.
Les modalités de la convention du logement d'urgence mis à disposition par la ville sont expliquées (loyer de 650 euros par mois pour le logement avec une provision de 15 euros/personne pour les consommations d'eau – durée de 6 mois max – occupation par 4 personnes maximum, conformément à la convention initiale conclue entre la ville et l'ASBL). Le service Juridique demande à quels noms la convention doit être rédigée. Le bourgmestre demande s'il faut bien se baser sur la liste des personnes actuellement domiciliées dans le corps de logis de la Ferme.
La convention d'occupation n'est pas signée par l'ASBL, mais ses représentants emportent l'exemplaire tout en précisant qu'ils vont en discuter avec les autres membres de l'ASBL.
Le Commissaire F. propose aux deux représentants (qui sont venus à l'audition en transports en commun) de les raccompagner en voiture au corps de logis de la Ferme, ce qu'ils acceptent ».

6. À l'issue de l'audition, un arrêté de police est pris pour ordonner l'évacuation des lieux jusqu'à « nouvel ordre ». Il s'agit de l'acte attaqué. Son article 2 prévoit la mise à disposition des quatre occupants d'un logement d'urgence pour une durée maximale de six mois pour un loyer mensuel de 650 euros et 15 euros/personne pour les provisions d'eau.

Il est motivé comme suit :

« Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, § 2,
Vu l'article 42 de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à 2 niveaux,
Vu le règlement général de police du 24 mars 2015 relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion applicable sur le territoire d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,
Considérant que les communes ont 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 présentant un risque d'incendie, qu'ils soient publics ou privés,
Considérant en effet que les communes ont également pour mission de prévenir, par les précautions convenables, et de faire cesser par la distribution des secours

nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties,
Considérant que la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est propriétaire du corps de logis de la Ferme du Biéreau, situé à 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve, scavée du Biéreau, 3,
Considérant que l'ASBL Corps et Logis, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0873.036.622 et dont le siège social est établi à 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve, scavée du Biéreau, 3, occupe le corps de logis de la Ferme du Biéreau, dans le cadre de son objet social qui consiste en l'organisation d'activités à caractère culturel et d'éducation permanente, et ce conformément à une convention d'occupation signée entre la ville et l'ASBL en date du 16 mars 2011,
Considérant que, dans le cadre de cette convention, quatre occupants maximum (dont au moins un étudiant) ont été autorisés par la ville à résider dans les lieux et ce, pour autant que cela s'avère nécessaire pour la poursuite des activités de l'ABSL Corps et Logis,
Considérant que, dans le cadre des activités à caractère culturel qu'elle organise, l'ASBL occupe également une salle polyvalente située dans les sous-sols du corps de logis,
Considérant le rapport de prévention incendie établi par la zone de Secours du Brabant wallon (réceptionné par la ville le 18 décembre 2023) dans le cadre d'une visite de contrôle, réalisée le 17 novembre 2023, relative à la poursuite de l'occupation du corps de logis de la Ferme du Biéreau, à savoir un immeuble de logement (logement collectif d'au moins 4 personnes) et une partie accessible au public (sous-sol comprenant un bar et un espace couvert, exploité par l'ASBL Corps et Logis),
Considérant que la zone de Secours avait dans ce cadre remis un avis défavorable à l'occupation du logement tant que des mesures destinées à porter remèdes aux manquements soulevés dans le rapport n'auront pas été prises,
Considérant le second rapport de la zone de Secours établi suite à une nouvelle visite sur place réalisée le 14 février 2025, en présence du bourgmestre, du service Prévention incendie de la ville et des occupants des lieux,
Considérant qu'au cours de cette visite, le bourgmestre a averti les occupants qu'un avis défavorable entraînerait l'évacuation des lieux,
Considérant l'avis défavorable à l'occupation du corps de logis de la Ferme du Biéreau (logement communautaire + salle polyvalente dans le sous-sol) qui s'en est suivi,
Considérant que les manquements suivants ont été relevés par la zone de Secours :

- Présence d'un four à céramique dans le bâtiment ;
- Absence de compartimentage ;
- Porte d'accès à la salle polyvalente non conforme et absence de demande de dérogation ;
- Chemins d'accès et d'évacuation pas aux normes ;
- Absence de stabilité au feu des escaliers, des éléments structuraux et de la toiture;
- Absence ou non-conformité électrique ;
- Absence d'éclairage de sécurité ;
- Absence ou non-conformité des installations de gaz ;
- Absence de système de détection incendie/alarme incendie/moyens d'extinction;

Considérant que le logement fait partie intégrante de la ferme occupée par ailleurs par l'Espace Culturel Ferme du Biéreau, lequel accueille régulièrement plusieurs centaines de personnes dans le cadre des activités culturelles ; qu'il est par ailleurs mitoyen d'un côté avec les bureaux d'une association et de l'autre par la conciergerie de l'Espace Culturel Ferme du Biéreau,
Considérant que ce rapport fait dès lors état d'un danger immédiat pour la sécurité publique, notamment par le risque d'incendie et les problèmes d'évacuation des personnes dans une telle hypothèse,

Considérant le courrier recommandé du 27 février 2025 par lequel le bourgmestre convoquait l'ASBL Corps et Logis à une audition se tenant le 11 mars 2025 à 11h30 en vue de discuter du rapport établi par la zone de Secours, défavorable à l'occupation du bâtiment et ses conséquences,
Considérant le courrier recommandé du 4 mars 2025 communiquant ledit rapport et rappelant la tenue de l'audition le 11 mars 2025 ; que ce courrier a également, en date du 4 mars 2025, été remis en main propre par le Commissaire Famerée à un occupant du corps de logis de la Ferme du Biéreau,
Considérant le courrier électronique daté du 4 mars 2025 à 16h38 émanant de l'ASBL Corps et Logis par lequel elle annonce sa présence lors de l'audition du 11 mars 2025,
Considérant par ailleurs le courrier électronique du 5 mars 2025 à 22h58 émanant de l'ASBL Corps de Logis demandant finalement un report de ladite audition, au plus tôt au 26 mars 2025,
Considérant le courrier électronique envoyé par le service Prévention incendie de la ville, en concertation avec le bourgmestre, en date du 6 mars 2025, maintenant l'audition à la date du 11 mars 2025,
Considérant qu'il y a par ailleurs lieu de constater que l'ASBL Corps et Logis, malgré le fait que certains de ses membres aient été présents lors de la visite de la zone de Secours du 14 février dernier et qu'ils aient en outre pris connaissance du rapport de prévention incendie défavorable à l'occupation du bâtiment, maintient les événements culturels programmés dans le bâtiment (concerts, jeux,...),
Considérant que les représentants de l'ASBL Corps et Logis se sont présentés à ladite audition,
Considérant que, lors de leur audition, les représentants de l'ASBL Corps et Logis, [les deuxième et troisième requérants] , ont présenté les éléments suivants :
- La ville en tant que propriétaire est responsable également de certains manquements,
- L'état actuel du bâtiment est problématique ; ils ont des propositions pour améliorer la situation,
- Ils ont commencé à faire des démarches pour résoudre les problèmes de sécurité ; ils ont demandé des devis pour réaliser des travaux (devis électricité + rénovation), ceux-ci sont remis au bourgmestre ce jour,
- Certaines mesures immédiates ont été prises (détecteurs de fumée,...),
- À l'heure actuelle, pas encore de décision d'annulation des événements programmés,
- Ils disent qu'ils n'ont pas reçu le rapport défavorable de 2023 directement; qu'ils l'ont reçu en août 2024,
- Ils affirment qu'il y a eu un rdv en juillet 2024 avec des représentants de la ville mais qu'il n'y a pas eu de suivi de la part de la ville depuis,
- En attendant qu'on remette le corps de logis en l'état, ils n'ont pas de solution de logement alternatif,
- Ils soulèvent le fait qu'ils n'ont pas été prévenus de la visite du 14 février 2025,
- Ils ne comprennent pas le caractère immédiat et urgent de l'arrêté,
- Ils comprennent la pression et les responsabilités qui pèsent sur le bourgmestre,
- Ils soulèvent le fait qu'ils ont plus de rapport avec la ville maintenant que par le passé,
- Ils proposent de gérer le problème de manière citoyenne ; ils sont là depuis plus de 50 ans,
- Il n'y a jamais eu de problème depuis 50 ans, le risque par rapport à la sécurité est le même depuis toutes ces années ; ils gèrent la sécurité depuis des années sur le site,
- Ils proposent de mettre les éléments problématiques inflammables ailleurs, de couper l'électricité et le gaz,
- Ils demandent des garanties concernant leur réintégration dans les lieux une fois que le bâtiment sera réhabilité,

Considérant que [les deuxième et troisième requérants] ont été sensibilisés à la problématique et semblent avoir entendu les risques engendrés par le maintien de cet état d'insécurité,
Considérant qu'il appartient au bourgmestre d'ordonner les mesures nécessaires pour remédier à ce danger pour la sécurité publique, et ce dans les plus brefs délais,
Considérant que la situation constitue un danger grave et imminent pour la sécurité publique, justifiant une intervention immédiate du bourgmestre,
Considérant que les conditions de sécurité ne permettent pas le maintien des occupants dans les lieux sans danger pour leur intégrité physique,
Considérant l'urgence d'assurer la sécurité des habitants et des personnes se trouvant sur place par l'évacuation de l'immeuble ».

La partie adverse affirme qu'il est remis en mains propres aux parties requérantes présentes à l'audition. Il est affiché à 14 heures 45, l'évacuation devant avoir lieu au plus tard à 15 heures. La partie adverse indique, sans être contestée, qu'à la suite d'une demande de l'ASBL Corps et Logis, les occupants ont pu organiser le déménagement de leurs effets et biens de première nécessité jusqu'à 18 heures ce jour-là.

7. Afin de permettre aux parties requérantes de récupérer leurs autres effets personnels, une ouverture du bâtiment est organisée le 20 mars 2025, de 9 heures à 17 heures.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie adverse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours dans les termes suivants :

« 17. En l'espèce, les requérants n'ont aucun intérêt à poursuivre l'occupation du corps de logis de la Ferme du Biéreau tant que les mesures de sécurité nécessaires n'ont pas été mises en place. À tout le moins, un tel intérêt ne saurait être considéré comme légitime dès lors qu'il conduit au maintien d'une situation contraire à l'ordre public.

Concrètement, on ne voit pas quel intérêt les quatre premiers requérants – personnes physiques domiciliées au corps de logis de la Ferme du Biéreau – auraient à y être relogés dès lors que cet immeuble, qualifié d'"allumette géante" par la Zone de Secours, ne répond manifestement pas aux normes de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie.

À cet égard, le rapport de prévention incendie de la Zone Secours est sans équivoque. La Zone de Secours est défavorable à l'occupation du corps de logis de la Ferme du Biéreau, tant que les mesures destinées à porter remèdes aux manquements soulevés n'ont pas été prises. Si les risques pour la sécurité publique étaient modérés, la Zone de Secours aurait pu émettre un rapport favorable, moyennant le respect de certaines conditions. Tel n'est pas le cas en l'espèce : contrairement à ce que suggèrent les parties requérantes, la Zone de Secours émet un avis défavorable à la poursuite de l'occupation du corps de logis

de la Ferme de Biéreau. En d'autres termes, de l'avis des professionnels de la prévention et de la lutte contre les risques d'incendie, le corps de logis de la Ferme de Biéreau ne peut pas, actuellement, être occupé dans des conditions garantissant la sécurité, tant des occupants eux-mêmes que des tiers (parfois nombreux en cas d'événement culturel) susceptibles d'être affectés en cas d'incendie.

Du reste, il est plutôt dans l'intérêt des requérants de s'installer, s'ils le veulent, temporairement dans le logement d'urgence mis à leur disposition par la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Il convient également de souligner que les parties requérantes occupaient le corps de logis de la Ferme de Biéreau en violation de la Convention d'occupation signée avec la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, laquelle prévoit qu'un maximum de quatre personnes peuvent y être domiciliées. Pour rappel, une cinquième personne est domiciliée au corps de logis de la Ferme de Biéreau, même si cette personne ne figure pas parmi les requérants à la présente procédure (pièce 14). En pratique, il a même été constaté que d'autres personnes y résidaient, ce qui augmentait encore les risques identifiés par la Zone de Secours.

Au vu de ce qui précède, l'intérêt des parties requérantes à pouvoir réoccuper le corps de logis de la Ferme du Biéreau, tel qu'elles l'occupaient précédemment, n'est pas légitime puisqu'il s'assimile au maintien d'une situation qui menace gravement la sécurité publique.

De même, l'intérêt pour l'ASBL Corps et Logis de se maintenir dans le corps de logis de la Ferme du Biéreau et d'y organiser des événements culturels rassemblant des dizaines de personnes ne peut être considéré comme légitime compte tenu des risques graves pour la sécurité publique. Votre Conseil relèvera en particulier les problèmes d'évacuation, de prévention et de lutte contre les incendies affectant la cave du corps de logis. Pour rappel, il s'agit de la seule partie du corps de logis accessible au public, dans laquelle l'ASBL Corps et Logis organisait des événements et des concerts. Il suffit d'examiner les photos et les plans de cette cave pour comprendre les risques en termes de sécurité publique que représentait l'organisation de tels événements (pièce 14) ».

IV.2. Appréciation

L'intérêt au recours doit être légitime, c'est-à-dire qu'il ne s'assimile pas au maintien d'une situation illégale, autrement dit contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Il n'est ni contesté ni contestable que l'occupation des locaux litigieux par les parties requérantes avant l'adoption de l'acte attaqué était régulière, sur la base de la Convention d'occupation conclue en 2011 entre les parties.

Par ailleurs, dans leur premier moyen, les parties requérantes contestent précisément que l'arrêté attaqué satisfait aux conditions des articles 133, alinéa 2 et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale et qu'existe un danger immédiat pour la sécurité des occupants et du voisinage. Partant, par ce moyen, elles soutiennent que la situation n'est pas contraire à la sécurité publique. Il s'en déduit que l'exception soulevée par la partie adverse est liée au fondement de ce moyen.

Enfin, dénier la légitimité de l'intérêt de parties requérantes à demander l'annulation d'un arrêté de police administrative qui, comme en l'espèce, ordonne l'expulsion des occupants d'un bâtiment pour des raisons de sécurité, de salubrité publique ou de risque d'atteinte à l'ordre public matériel au motif, précisément, que le logement présente un danger de sécurité publique reviendrait à empêcher tout recours effectif à un juge à l'égard de ce type d'acte administratif, ce qui constituerait une violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

À ce stade de la procédure, l'exception n'est pas accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 3, 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 dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. La requête

Les parties requérantes exposent ce qui suit, au titre de la condition de l'urgence :

« Tous les habitants vivent dans les lieux depuis plus d'un an. Parmi eux, [les deuxième, troisième et quatrième parties requérantes] y vivent depuis plus de 3 ans.
L'acte attaqué a pour effet de priver les habitants de leur logement. Il a également pour effet que 2 des requérants se retrouvent à la rue et que l'asbl Corps et Logis se retrouve sans accès à son siège social. En effet, alors que l'acte attaqué prévoyait une solution de relogement pour les quatre occupants, seuls deux ont finalement reçu une proposition de relogement.
Il y a sans conteste une urgence à statuer sur la suspension de l'exécution d'un arrêté ordonnant l'évacuation d'un immeuble et privant, ainsi, les occupants de leur logement, et portant gravement atteinte à leur droit à l'inviolabilité du domicile et au respect de la vie privée et familiale. Il s'agit, pour 3 d'entre eux, de leur lieu de vie depuis plus de 3 ans.
Ils vivent dans un habitat communautaire et organise des activités culturelles, par l'intermédiaire de leur asbl corps et logis – ferme du Biéreau (concerts, jams, projections, expositions, débats, animations) (pièces 15 et 16). L'asbl est également reconnue en tant qu'association d'éducation permanente, poursuivant donc un but social vis-à-vis des citoyens.

Le but de l'absl – et donc des occupants – est de promouvoir la culture alternative locale à Louvain-la-Neuve.
De toute évidence, le logement proposé à deux des habitants ne permet pas de compenser la perte de jouissance liée non seulement à l'espace loué jusqu'alors (bien plus grand) mais également la perte, du jour au lendemain, de la possibilité de poursuivre leurs activités culturelles.
Cette proposition de relogement est en réalité un appartement composé de deux chambres, ce qui implique que deux personnes sont à la rue.
Les requérants vivaient dans un espace communautaire sur plusieurs étages, avec un accès à une salle polyvalente, et se retrouvent, pour deux d'entre eux, à la rue, pour les deux autres, dans un appartement de deux chambres. La mesure attaquée et l'alternative de logement proposée à deux des habitants portent atteinte à la vie en communauté que les occupants avaient créée puisqu'elles ont pour effet de séparer les habitants alors qu'ils vivaient ensemble.
L'habitat communautaire est depuis toujours le moyen d'une culture alternative "habitée". Cet habitat permet de travailler bénévolement à la mise en pratique du projet culturel, et est la condition vitale de son existence.
Les requérants soulignent en outre que la proposition de relogement est temporaire et précaire, d'une durée de 6 mois maximum sans possibilité de prolongation.
Le loyer proposé pour ce nouveau logement est de 650 euros soit 325 euros par personne. Or, leur logement était loué pour un loyer de 768, 38 euros pour l'ensemble du bâtiment, en ce compris les espaces culturels à la cave (bar et salle polyvalente).
Les requérants sont majoritairement sans ressources financières ou avec des ressources limitées. Ils ont d'ailleurs exposé lors de leur audition devant le bourgmestre leur incapacité à pouvoir se reloger dans l'immédiat. A cet égard, les requérants soulignent que le prix moyen des loyers à Louvain-la-Neuve s'élève actuellement à 2.400 euros pour un bien comparable (pièce 17).
En outre, les requérants sont privés d'une grande partie de leurs effets personnels, sans savoir si/quand ils pourront les récupérer (pièces 9, 10 et 11).
À l'évidence, l'acte attaqué présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.
Votre Conseil a déjà jugé, par un arrêt n°108.505 du 26 juin 2002 que
"L'interdiction d'accès au logement situé dans les lieux faisant l'objet de la mesure de police, lequel est bien connu de la commune puisque les occupants sont régulièrement inscrits à cette adresse, constitue une atteinte grave et difficilement réparable au droit au logement et au droit au respect de la vie familiale".
Votre Conseil a également jugé dans un arrêt n°157.426 du 7 avril 2006 que
"Lorsque les éléments du préjudice allégué par les occupants d'un immeuble relatifs à la précarité de leur situation pécuniaire et à la fragilité de l'état de santé de l'un d'eux sont appuyés par des documents probants, il y a lieu de considérer que l'arrêté litigieux par lequel un bourgmestre déclare inhabitable un immeuble, qui impose aux locataires d'abandonner leur logement, sans y être préparés, dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsés par la force et sans même leur laisser le temps de trouver une autre habitation, les expose à un risque de préjudice grave difficilement réparable".
En l'espèce, les occupants ont été entendus le 11 mars 2025 par le bourgmestre et se sont vu remettre en main propre, le même jour, un arrêté de police prenant cours le jour-même également à 15h et imposant aux occupants d'abandonner leur logement sans y être préparés. Cet arrêté fut publié à 14h45, laissant un temps risible aux occupants pour prendre les dispositions nécessaires afin de se reloger.
Concernant l'urgence encore, il y a lieu de tenir compte de la circonstance que l'acte attaqué a obligé les requérants à évacuer les lieux et mettre fin à toute activité culturelle et sociale sans leur donner un délai un tant soit peu raisonnable pour organiser cette fermeture et prendre des dispositions.

Tenant compte de la nouvelle jurisprudence de Votre Conseil qui considère qu'un recours à la procédure en extrême urgence ne peut être mis en œuvre que si le requérant fait apparaitre une imminence du péril telle que l'affaire doive obligatoirement être traitée dans un délai égal ou inférieur à quinze jours, les requérants ont fait le choix de la procédure en suspension, dans l'espoir toutefois que cette affaire sera fixée avec la diligence requise eu égard à l'urgence exposée ci-avant ».

VI.2. Appréciation

1. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La condition de l'urgence présente trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. La charge de la preuve de ces conditions de l'urgence incombe au requérant. Il lui revient d'identifier *ab initio*, dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les éléments qui justifient concrètement cette 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.

2. En l'espèce, la décision attaquée n'a pas pour effet de priver les quatre premières parties requérantes de tout logement, dès lors que son article 2 prévoit la mise à la disposition de ceux-ci d'un appartement composé de deux chambres, d'un bureau et d'une grande pièce de vie, et ce pour un loyer inférieur à celui fixé dans la convention d'occupation de 2011 précitée. Si une telle composition apparaît inférieure à l'espace communautaire dont les parties requérantes bénéficiaient dans le bâtiment qu'elles doivent quitter, elle permet néanmoins à celles-ci de pouvoir se loger d'une manière décente pendant une période de six mois, le temps de trouver un autre logement répondant à leurs souhaits. Par ailleurs, interrogées à l'audience, ces quatre parties requérantes confirment n'avoir pas emménagé dans ce logement. Partant, l'exécution de la décision attaquée n'a pas eu pour effet de « mettre à la rue » deux d'entre elles. Les parties requérantes ayant elles-mêmes refusé la possibilité de logement qui leur était proposée, elles sont à l'origine du préjudice qu'elles allèguent.

En outre, il serait manifestement déraisonnable d'exiger de la partie adverse qu'elle mette à disposition des parties requérantes un immeuble du même type que le corps de logis de la ferme de Biéreau.

Enfin, lorsque les inconvénients invoqués touchent à des droits fondamentaux, il n'en résulte pas *ipso facto* qu'ils doivent être considérés comme graves. Il incombe aux parties requérantes d'exposer concrètement en quoi ces inconvénients présentent un degré de gravité tel qu'ils justifieraient une mesure de suspension *quod non* en l'espèce. Par ailleurs, les droits à l'inviolabilité du domicile ou au respect de la vie privée et familiale, invoqués par les parties requérantes, ne sont pas des droits absolus et ils peuvent subir certains tempéraments au nom d'une préservation de la sécurité publique.

Il résulte de ce qui précède que l'inconvénient grave allégué relatif à la perte de logement des quatre premières parties requérantes n'est pas établi.

3. S'agissant de l'allégation selon laquelle la cinquième partie requérante serait empêchée de mettre en œuvre son objet social, la partie adverse produit des documents dont il résulte que des solutions alternatives ont été trouvées, permettant la poursuite de certaines activités culturelles de l'ASBL.

Il résulte d'ailleurs de la convention d'occupation de 2011 précitée que cette partie requérante dispose d'un droit d'occupation prioritaire des écuries de la ferme du Biéreau, dans lesquelles peuvent prendre place ces activités culturelles.

Par conséquent, cet inconvénient grave allégué n'est pas démontré.

4. En ce qui concerne l'affirmation selon laquelle les quatre premières parties requérantes seraient privées de certains de leurs effets personnels se trouvant toujours dans le corps de logis de la ferme de Biéreau, il résulte des pièces déposées au dossier administratif que, conformément à l'article 1er, § 4, de l'acte attaqué, la partie adverse a permis aux occupants d'accéder à leur ancien logement le 20 mars 2025, entre 9 heures et 17 heures, afin qu'ils puissent récupérer leurs effets personnels. Par conséquent, cet élément n'est à tout le moins plus d'actualité.

5. Enfin, la circonstance que les parties requérantes ont été, selon elles, contraintes d'abandonner leur logement et de « mettre fin à toute activité culturelle et sociale » sans y être préparées et sans disposer d'un temps raisonnable pour s'organiser n'est pas de nature en tant que telle à justifier l'urgence. Il s'agit, tout au plus, d'un élément relatif aux autres inconvénients allégués, lesquels ne sont pas démontrés.

6. En conclusion, la condition de l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 10 avril 2025, par la XVe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier, La Présidente

Caroline Hugé Anne-Françoise Bolly