

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 172.788 du 27 juin 2007

A.177.621/XIII-4327

En cause : **ATASEVER** Erol,
ayant élu domicile chez
Me Carine BEGHAIN, avocat,
rue Général de Gaulle 45
6020 Dampremy,

contre :

1. le Bourgmestre de la Ville de Charleroi,

2. la Ville de Charleroi,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

--

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

Vu la requête introduite le 13 octobre 2006 par Erol ATASEVER qui demande l'annulation de l'arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi du 14 août 2006 décrétant la fermeture "pour insécurité en matière d'incendie" des logements situés à Charleroi, rue Turenne, 42;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 12 janvier 2007 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. TISON, loco Me C. BEGHAIN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Erol ATASEVER, domicilié à Marchienne-au-Pont, rue de Jumet, 385, a acheté, le 27 juin 2000, avec son épouse une maison d'habitation et de commerce située à Charleroi, rue Turenne, 42, cadastrée section B, n° 240b48.

Il expose qu'il s'agit d'un immeuble de rapport divisé en sept logements individuels et deux studios.

Un permis de location lui a été délivré le 22 février 2005 pour le logement collectif et le 19 juillet 2005 pour chacun des deux studios.

2. Le 17 janvier 2006, le service régional d'incendie (S.R.I.) procède à une visite de contrôle de l'immeuble.

Le rapport de visite est rédigé le 18 janvier 2006 comme suit :

" Objet : Visite de contrôle des mesures de sécurité contre l'incendie et la panique dans le bâtiment susmentionné.
A/ Constatations.
Il s'agit d'un bâtiment de rangée situé à rue et composé d'un rez-de-chaussée commercial et de trois étages destinés au logement (11 en tout).
L'accès aux étages se fait via un escalier en bois non cloisonné. Les planchers sont en bois et l'accès à chaque logement se fait via une porte non résistante au feu (Rf).

Il n'y a aucun moyen de lutte contre l'incendie ni aucun système de détection incendie. Les installations électriques sont vétustes. Certains appareils de cuisson sont alimentés via des bonbonnes de propane situées à l'intérieur même des logements.

B/ Avis du service régional d'incendie.

1. Chaque étage formera un compartiment Rf 1 h, une attention particulière sera accordée aux passages de câbles et tuyauteries.

2. L'accès à chaque logement se fera via une porte Rf 1/2 h.

3. Des détecteurs autonomes de fumée seront disposés dans chaque logement conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

4. Chaque palier ou commun sera équipé d'un extincteur d'au moins 1,5 unité d'extinction. Ceux-ci seront accrochés au mur, à des endroits visibles, et signalés par des pictogrammes adéquats. Ils seront contrôlés annuellement par le fournisseur ou un technicien compétent.

5. Les conduites de distribution de gaz feront l'objet d'un contrôle d'étanchéité réalisé par un organisme agréé par le ministère de l'Emploi et du Travail.

6. Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par le S.P.F. Economie.

7. Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure. Cette baie est normalement fermée. La commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon visible au niveau d'évacuation.

8. Un éclairage de sécurité par des blocs autonomes sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours. Des pictogrammes conformes à l' A.R. du 17 juin 97 sur la signalisation ou bien ISO 3864 seront judicieusement répartis pour indiquer les sorties et issues de secours.

C/ Conclusion.

Le bâtiment présente un risque grave en terme de sécurité incendie. Les mesures de prévention inexistantes compromettent gravement la sécurité des personnes résidant dans cet immeuble".

3. Le 6 mars 2006, le bourgmestre de la ville de Charleroi prend à l'égard du bien litigieux un "arrêté décrétant la fermeture de logements pour insécurité en matière d'incendie".

Cet arrêté est ainsi rédigé :

" Le Bourgmestre,

Vu l'article 135, § 2, de la Nouvelle Loi Communale;

Vu le rapport ci-annexé établi le 18/01/2006 par le Service Régional Incendie après qu'il ait (sic) visité les logements sis à 6000 Charleroi, rue Turenne n° 42 dont le propriétaire est Monsieur ATASEVER Erol domicilié à 6030 Marchienne-Au-Pont, rue de Jumet, n° 385;

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que la sécurité des occupants n'est pas assurée au point de vue incendie et/ou panique;

ARRETE :

Article 1^{er} : Les logements situés à 6000 Charleroi, rue Turenne n° 42 dont le propriétaire est Monsieur ATASEVER Erol domicilié à 6030 Marchienne-Au-Pont, rue de Jumet, n° 385 sont fermés pour insécurité en matière d'incendie. Ordre est donné à tous ceux qui occupent ces logements à quelque titre que ce soit, de les évacuer dans le mois et ce à dater de la prise de l'arrêté.

Article 2 : Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement (...) afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes

démarches à effectuer par eux en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur portée dans ce domaine (Aide financière de la Région wallonne, garantie locative, etc...).

Article 3 : Le propriétaire et bailleur est tenu de s'adresser au Service Régional Incendie pour tous renseignements complémentaires.

Article 4 : Un écriteau portant la mention «maison inhabitable» sera apposé par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit. En cas de destruction ou d'enlèvement de l'affiche légitimement apposée, il sera fait application de la peine établie par l'article 560 du Code pénal.

Article 5 : La réoccupation des lieux sera subordonnée à la délivrance d'un avis favorable du Service Régional Incendie.

Article 6 : Les travaux ne dispensent pas le propriétaire de se conformer aux lois et impositions urbanistiques.

Article 7 : L'arrêté ainsi notifié est susceptible de recours en annulation et/ou suspension devant le Conseil d'Etat; un tel recours doit être introduit par pli recommandé dans les 60 jours de sa notification et adressé au Conseil d'Etat, rue de la Science, n° 33 à 1040 Bruxelles. La requête doit être revêtue de timbres fiscaux dûment annulés pour une valeur de 175 euros. Elle doit être signée et contenir un exposé des faits et des moyens.

Article 8 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaire et locataires de l'immeuble.

Article 9 : La Police est chargée d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté".

Le dossier administratif ne contient pas les pièces relatives à la notification de cet arrêté attaqué adressé au requérant par une lettre datée du 6 mars 2006, annexée au recours en annulation; le requérant précise l'avoir reçue le 7 mars 2006.

4. Le 5 mai 2006, Erol ATASEVER saisit le Conseil d'Etat d'un recours en annulation et d'une demande de suspension dirigés contre l'arrêté du 6 mars 2006 précité.

5. Le 1^{er} juin 2006, l'auditeur-rapporteur dépose son rapport qui, fondé sur l'article 94 du règlement général de procédure, conclut à l'annulation de l'arrêté du 6 mars 2006. L'affaire est fixée à l'audience du 26 juillet 2006 par une ordonnance du 3 juillet 2006.

6. Par une lettre qui porte la date du 11 juillet 2006 et qui signale qu'elle aurait été soumise à la formalité de la recommandation à la poste, la division du logement de la ville de Charleroi écrit à Erol ATASEVER au sujet de l'immeuble sis à Charleroi, rue Turenne, 42 :

" Après examen du rapport du Service Régional d'Incendie (copie en annexe), je vous informe que Monsieur le Bourgmestre envisage de prendre un arrêté décrétant la fermeture pour insécurité en matière d'incendie des logements situés dans le bâtiment repris sous rubrique.
Vous avez la possibilité, par écrit expédié dans les 10 jours suivant réception de la présente, de solliciter une audition ou de transmettre vos observations."

Le dossier administratif ne contenant aucune pièce relative à l'envoi de cette lettre, il n'est pas possible de déterminer à quelle date le courrier a été reçu par le requérant ou par l'un de ses proches.

7. Par l'arrêt n° 160.591 du 1^{er} août 2006, le Conseil d'Etat annule l'arrêt du 6 mars 2006 et déclare qu'il n'y a plus lieu de statuer en conséquence sur la demande de suspension.

Le motif d'annulation est le suivant :

- " Considérant que le moyen manque en droit en tant qu'il dénonce la violation du principe général du respect des droits de la défense, principe qui n'est pas applicable à l'arrêt par lequel le bourgmestre ordonne l'évacuation d'un logement en vue de prévenir des risques en matière d'incendie; qu'il est imprécis en tant qu'il dénonce un "excès de pouvoir"; qu'il ne doit dès lors être examiné que dans la mesure où il invoque la violation du principe général qu'exprime l'adage "audi alteram partem"; Considérant qu'aux termes de son préambule, l'arrêt attaqué se donne pour fondement l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale; que l'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, de cette loi, confie à l'autorité de police communale le soin de prévenir par les précautions convenables et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que, entre autres, les incendies; Considérant que, si aucune disposition législative ne fait obligation au bourgmestre, agissant en application de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, de donner préalablement à l'arrêt par lequel il déclare une maison inhabitable et en ordonne l'évacuation, connaissance des éléments de fait sur lesquels il entend appuyer cet arrêt, à ceux qu'une mesure de l'espèce est susceptible d'atteindre gravement et irrévocablement dans leurs intérêts, il lui appartient toutefois, conformément aux exigences d'une bonne administration, de préparer son arrêt soigneusement, d'autant plus qu'en général il l'édicte non pas sur la base des constatations qu'il a lui-même faites sur les lieux, mais sur celles dont il reçoit communication par la voie administrative; qu'une bonne administration en la matière requiert que les intéressés soient mis en mesure de donner leur avis à propos des faits concrets que le bourgmestre se propose de retenir pour déclarer la maison inhabitable et en ordonner l'évacuation, à moins que cette maison ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité ou la sécurité publiques et qu'il soit dès lors indispensable que l'arrêt déclarant l'inhabitabilité et ordonnant l'évacuation produise immédiatement ses effets; Considérant qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué, qui a été adopté près de sept semaines après le rapport du service d'incendie, n'invoque pas l'urgence pour se dispenser de l'obligation d'entendre le propriétaire; que le dossier administratif n'établit pas et les parties adverses n'affirment pas davantage que l'occasion aurait été donnée au requérant d'être entendu à propos du rapport du service d'incendie, dont il conteste le contenu dans la présente instance, avant que ne soit adopté l'arrêt attaqué qui ordonne les mesures radicales de la «fermeture» de tous les logements qu'abrite son immeuble, et de l'évacuation de ses occupants dans le mois, soit d'ailleurs dans un délai plus court qu'il n'a fallu au bourgmestre pour rédiger son arrêt".

8. Le 14 août 2006, le bourgmestre de la ville de Charleroi prend un nouvel arrêt de fermeture qui forme l'objet du recours en annulation à l'examen :

- " Le Bourgmestre,

Vu l'article 135, § 2, de la Nouvelle Loi Communale;

Vu le rapport ci-annexé établi le 18/01/2006 par le Service Régional d'Incendie après qu'il ait (sic) visité les logements sis à 6000 Charleroi, rue Turenne, 42, dont le propriétaire est Monsieur ATASEVER Erol domicilié à 6030 Marchienne-au-Pont, rue de Jumet n° 385;

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que la sécurité des occupants n'est pas assurée au point de vue incendie et/ou panique;

Considérant que Monsieur ATASEVER a été averti de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et ce par courrier recommandé du 11/07/2006 et qu'il n'a ni transmis d'observation ni sollicité d'audition;

ARRETE :

Article 1^{er} : Les logements situés à 6000 Charleroi, rue Turenne n° 42 dont le propriétaire est Monsieur ATASEVER Erol domicilié à 6030 Marchienne-Au-Pont, rue de Jumet, n° 385 sont fermés pour insécurité en matière d'incendie.

Ordre est donné à tous ceux qui occupent ces logements à quelque titre que ce soit, de les évacuer dans le mois et ce à dater de la prise de l'arrêté.

Article 2 : Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement (...) afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer par eux en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur portée dans ce domaine (Aide financière de la Région wallonne, garantie locative, etc...).

Article 3 : Le propriétaire et bailleur est tenu de s'adresser au Service Régional Incendie pour tous renseignements complémentaires.

Article 4 : Un écriteau portant la mention «maison inhabitable» sera apposé par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

En cas de destruction ou d'enlèvement de l'affiche légitimement apposée, il sera fait application de la peine établie par l'article 560 du Code pénal.

Article 5 : La réoccupation des lieux sera subordonnée à la délivrance d'un avis favorable du Service Régional Incendie.

Article 6 : Les travaux ne dispensent pas le propriétaire de se conformer aux lois et impositions urbanistiques.

Article 7 : L'arrêté ainsi notifié est susceptible de recours en annulation et/ou suspension devant le Conseil d'Etat; (...)

Article 8 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaire et locataires de l'immeuble.

Article 9 : La Police est chargée d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté".

Le dossier administratif ne contient pas les pièces relatives à la notification de l'arrêté attaqué qui a été adressé au requérant par un "transmis" daté du 14 août 2006, annexé au recours en annulation; le requérant précise l'avoir reçu le 16 août 2006;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de l'excès de pouvoir, de la violation de l'adage "audi alteram partem" ainsi que des principes du contradictoire et de bonne administration,

- en ce que, avant de prendre à l'égard du requérant une mesure particulièrement dommageable et en l'absence de toute urgence, le rapport d'incendie remontant au 18 janvier 2006, la partie adverse a invité l'intéressé à demander une audition ou à faire valoir ses observations par un courrier qu'elle lui a envoyé durant les vacances

d'été, à un moment où il était à l'étranger, en ne lui laissant qu'un délai de dix jours pour se manifester, et sans avertir son avocat;

- alors que cette manière de procéder ne mettait pas réellement le requérant en mesure de solliciter une audition ou de transmettre ses observations compte tenu de la période pendant laquelle le courrier a été expédié et en raison du bref délai qui lui était imparti, la décision étant déjà prise le 14 août 2006;

qu'il fait observer qu'au moment où la partie adverse a envoyé sa lettre du 11 juillet 2006, le recours contre l'arrêté du 6 mars 2006 était toujours pendant devant le Conseil d'Etat et que son avocat n'a pas été tenu au courant de la reprise de la procédure administrative; qu'il en conclut que l'invitation à faire valoir son point de vue était purement formelle, témoignant de l'intention de transformer l'audition en simple formalité sans essayer réellement de recueillir ses observations afin de pouvoir statuer en connaissance de cause;

Considérant que les parties adverses répondent que l'activité administrative ne s'est pas arrêtée durant le mois de juillet et que le pli recommandé aurait été régulièrement reçu; qu'elles allèguent que dans la mesure où le pli n'est pas retourné, l'auteur de l'acte attaqué peut légitimement présumer que le destinataire en a pris connaissance et qu'il ne peut manifestement pas deviner que le destinataire est en vacances à l'étranger; qu'elles soutiennent que le délai de dix jours pour transmettre des observations ou demander une audition est raisonnable et elles font observer qu'aucune observation ni aucune demande d'audition n'ont été adressées même après l'expiration du délai de dix jours;

Considérant que si, en l'absence de texte, l'audition de l'intéressé n'est pas soumise à un formalisme strict et ne se confond pas avec l'exercice des droits de la défense, encore faut-il que les modalités de cette audition permettent à l'intéressé d'être entendu utilement; que le caractère utile de l'audition doit s'apprécier en tenant compte dans chaque cas des circonstances de fait; que cela implique, entre autres, que l'intéressé dispose d'un délai suffisant pour contredire utilement les faits que l'autorité envisage de prendre en considération à l'appui de la mesure administrative projetée et reçoive réellement l'occasion de faire valoir ses observations pendant ce délai;

Considérant que si un délai de dix jours laissé au propriétaire de l'immeuble qui, selon l'autorité de police présente un risque en matière d'incendie, pour solliciter une audition ou faire valoir ses observations, est en principe suffisant au regard du principe général audi alteram partem, il convient en l'espèce de tenir compte des circonstances particulières qui révèlent qu'en réalité, la première partie adverse n'a pas pris les précautions minimales qu'on était en droit d'attendre d'elle en vertu du principe

de bonne administration, pour assurer un caractère effectif à l'audition eu égard à ces circonstances; qu'en effet, non seulement l'invitation à être entendu est envoyée au mois de juillet et le délai imparti à l'intéressé est entièrement situé pendant les vacances d'été, mais qu'en outre, elle intervient à un moment où l'arrêté de fermeture du 6 mars 2006, que la nouvelle procédure entamée avait pour objectif de remplacer, n'avait été ni retiré ni annulé; qu'au contraire, lors de l'envoi de l'invitation, le recours contre l'arrêté du 6 mars 2006 était encore pendant devant le Conseil d'Etat, l'affaire étant fixée à l'audience, et la première partie adverse, qui n'a pas comparu à l'audience ni ne s'y est faite représenter, n'a pas jugé utile ni d'informer l'avocat du requérant ni le Conseil d'Etat de l'intention de recommencer la procédure administrative de fermeture; que le procès étant en cours à ce moment, la loyauté procédurale exigeait que cette information soit transmise aux avocats et à la juridiction;

Considérant que, dans ces conditions, le requérant qui comptait se rendre à l'étranger pendant cette période, ne pouvait pas s'attendre à recevoir une convocation aux fins d'audition au sujet d'une nouvelle mesure remplaçant la première qui était encore exécutoire; que, de même, la première partie adverse, face au silence du requérant, aurait dès lors à tout le moins dû s'interroger sur les raisons de ce silence, par exemple en s'adressant à l'avocat qui assurait la défense de l'intéressé à l'encontre de l'arrêté qu'elle avait l'intention de remplacer, intention dont elle n'avait fait part à quiconque;

Considérant que, comme l'indique l'arrêt n° 160.591 du 1^{er} août 2006, il n'y avait aucune urgence dans cette affaire puisque le bourgmestre entendait se fonder sur le rapport du 18 janvier 2006 du service régional d'incendie sans avoir, depuis lors, exécuté aucune nouvelle mesure d'instruction;

Considérant qu'en outre, il y a lieu d'observer qu'à défaut de contenir les pièces relatives à l'envoi de la lettre du 11 juillet 2006, le dossier administratif ne permet pas au Conseil d'Etat de déterminer avec précision de quel délai réel le requérant a disposé après que le pli fut reçu par l'un des proches et après que celui-ci ait pu l'avertir le cas échéant; que ne communiquant pas ces pièces et ne sachant pas si la personne qui a reçu le pli recommandé était mandaté pour ce faire, les parties adverses ne peuvent au demeurant pas établir que "le pli recommandé aurait été régulièrement reçu"; qu'elles allèguent en vain qu'aucune observation ni aucune demande d'audition n'ont été adressées même après l'expiration du délai de dix jours puisque l'envoi d'une telle demande ou d'observations étaient devenues inutiles après la réception de la notification de la décision attaquée, notification qui est intervenue dès le 14 août 2006; que le deuxième moyen est manifestement fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, celle du principe général de motivation adéquate, la violation des principes de proportionnalité et de bonne administration ainsi qu'une erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que "l'arrêté du Bourgmestre de la Ville de Charleroi se fonde sur le seul rapport du Service Régional d'Incendie dont on ne sait sur quelle base, dans quel cadre et à la demande de qui il a été rédigé"; qu'il affirme que "le rapport du S.R.I. comporte de multiples inexactitudes, imprécisions et contradictions"; qu'il souligne au préalable ne pas avoir été convié à la visite de sorte que les "constatations" faites ne sont pas contradictoires; que, plus particulièrement, il relève les inexactitudes suivantes :

- le S.R.I. relève que l'immeuble litigieux est "un bâtiment de rangée situé à rue et composé d'un rez-de-chaussée commercial et de trois étages destinés aux logements (11 en tout)", alors que le bâtiment dont question est composé de sept chambres individuelles et deux studios soit neuf logements pour lesquels le requérant dispose chaque fois que la réglementation le requiert d'un permis de location;
- le rapport litigieux précise que "l'accès aux étages se fait via un escalier en bois non cloisonné" et que "les planchers sont en bois et l'accès à chaque logement se fait via une porte non résistante au feu (Rf)"; que si ce point est exact, il relève que la partie adverse n'a pas estimé cette situation comme problématique lors de la délivrance des permis de location;
- le S.R.I. relève encore que "(i)l n'y a aucun moyen de lutte contre l'incendie ni aucun système de détection incendie. Les installations électriques sont vétustes. Certains appareils de cuisson sont alimentés via des bonbonnes de propane situées à l'intérieur même des logements"; qu'à cet égard, selon le requérant, l'installation électrique, même si elle est ancienne, est parfaitement conforme aux normes, comme en atteste, d'ailleurs les rapports des visites établis en suite des demandes de permis de location sollicitées par lui; que, par ailleurs, il soutient qu'il n'y a pas de bouteilles de propane dans l'immeuble; qu'il précise qu'il y a une cuisine commune avec tout le confort nécessaire, la cuisinière fonctionnant à l'électricité; qu'il ajoute qu'à supposer que tel soit le cas - quod non -, rien n'interdit l'utilisation de bonbonnes de gaz et rien n'indique qu'une telle utilisation présente en soi un quelconque danger;
- le S.R.I. requiert que :

- "
 1. Chaque étage formera un compartiment Rf 1h, une attention particulière sera accordée aux passages de câbles et tuyauteries.
 2. L'accès à chaque logement se fera via une porte Rf 1/2h";

que le requérant se pose la question de savoir sur la base de quelle disposition légale ou réglementaire se fonde cette exigence, ainsi que sur la base de quel élément factuel;

- " 3. Des détecteurs autonomes de fumée seront disposés dans chaque logement conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements";

que le requérant signale qu'en deux heures, grosso modo, lesdits détecteurs peuvent être installés de sorte que la proportionnalité de la mesure prise se pose;

- " 4. Chaque palier ou commun sera équipé d'un extincteur d'au moins 1,5 unité d'extinction";

que, de nouveau, le requérant s'interroge sur la base légale de cette obligation;

- " 5. Les conduites de distribution de gaz feront l'objet d'un contrôle d'étanchéité réalisé par un organisme agréé par le SPF économie";

que le requérant s'étonne particulièrement de cette obligation dès lors que son immeuble n'est pas raccordé au gaz;

- " 6. Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par le SPF Economie";

qu'il constate que le S.R.I. ne formule aucune critique ni même aucune constatation sur le système électrique; qu'il estime qu'"exiger un contrôle par un organisme ad hoc sans aucune raison apparente, exprimée et justifiée s'avère manifestement irrelevant";

- " 7. Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum doit être prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure. Cette baie est normalement fermée. La commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon visible au niveau d'évacuation";

qu'il affirme que le S.R.I. ne justifie nullement cette exigence;

- " 8. Un éclairage de sécurité par bloc autonome sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours. Des pictogrammes conformes à l'A.R. du 17 juin 1997 sur la signalisation ou bien ISO 3864 seront judicieusement répartis pour indiquer les sorties et issues de secours";

que le requérant soutient que ces dispositions réglementaires sont inapplicables au cas d'espèce et que le S.R.I. ne justifie dès lors nullement cette exigence.

- " c) Conclusion :
Le bâtiment présente un risque grave en terme de sécurité incendie; les mesures de prévention inexistantes, compromettent gravement la sécurité des personnes résidant dans cet immeuble";

que, selon lui, cette conclusion constitue manifestement une clause de style, d'autant que le S.R.I. n'a pas été à même de relever la moindre défectuosité ou le moindre vice et qu'il n'a mis en exergue aucune cause quelconque d'insalubrité; qu'il ajoute que l'absence de simples détecteurs de fumée - seule critique pertinente du rapport - n'induit certainement pas une atteinte grave à la sécurité; qu'il conclut que "la décision litigieuse se fonde manifestement sur un rapport dont la régularité est contestée et contestable tant en ce qui concerne son existence que son fondement" et que "ledit rapport repose par ailleurs sur des motifs erronés, non pertinents et inadmissibles de telle sorte que l'acte querellé est à l'évidence vicié"; qu'il estime que la décision "porte d'autant plus atteinte à ces exigences de motivation formelle qu'en l'espèce la partie adverse ne justifie pas la dichotomie existante entre l'acte litigieux et les permis de location délivrés, après l'intervention d'agents - enquêteurs assermentés, ayant examiné les lieux conformément aux exigences en matière de stabilité, d'humidité, de présence de mэрule, de ventilation, d'installation électrique, etc. (...) lesquels n'ont émis aucune critique ni formulé aucune observation sur la sécurité ou la salubrité des lieux, éléments pourtant essentiels dans l'appréciation des demandes de permis de location"; qu'il soutient par ailleurs que les principes de bonne administration et de proportionnalité ont été tout aussi manifestement violés; qu'il rappelle que "les mesures préconisées par le S.R.I. notamment en ce qui concerne l'installation des détecteurs d'incendie (et, éventuellement, le placement d'extincteurs) ne nécessitent pas de travaux particuliers et peuvent être effectués rapidement"; qu'il estime qu'il aurait suffi à l'autorité de le mettre en demeure de se conformer à l'avis du S.R.I. dans un certain délai; qu'il y voit même un détournement de procédure manifeste et souligne le flou qui entoure l'intervention des pompiers, les autorités administratives n'ayant à l'évidence pas souhaité mettre en oeuvre les dispositions légales ad hoc relatives au code du logement ou d'ordre pénal (le requérant rappelle la présence d'un inspecteur de police - section Traite des êtres humains - lors de la visite du S.R.I.); qu'enfin, il soutient que la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en ayant décidé la fermeture pure et simple des logements, en entérinant purement et simplement le rapport du service d'incendie et en exigeant que le requérant s'y conforme en tous ses points";

Considérant que les parties adverses répondent que "la visite des lieux et l'établissement d'un rapport par le Service régional d'incendie se fondent sur l'article 22 de l'arrêté royal du 8 novembre 1967 portant, en temps de paix, organisation des services communaux et régionaux d'incendie et coordination des secours en cas d'incendie"; qu'elles font valoir que "le rapport du SRI ne produit pas d'effets de droit" et qu'"il n'est pas susceptible de faire grief", de sorte qu'un tel acte n'est pas soumis à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elles rappellent que l'acte attaqué se fonde sur l'article 135, § 2, 5°, de la nouvelle loi

communale; qu'elles estiment qu'en visant cette disposition et en faisant référence à un rapport du service régional d'incendie qui a été préalablement communiqué à l'administré le bourgmestre motive en fait et en droit, et de manière adéquate, sa décision; qu'elles constatent que "le requérant admet lui-même qu'il est exact :

- que l'accès aux étages se fait via un escalier en bois non cloisonné, que les planchers sont en bois et que l'accès à chaque logement se fait via une porte non résistante au feu,
- que les détecteurs de fumée prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21.10.2004 ne sont pas installés,
- et que les installations électriques sont vétustes";

que, dans de telles conditions, elles n'aperçoivent pas l'erreur manifeste d'appréciation; que, quant à la proportionnalité, dès le moment où l'accès même de l'immeuble présente un danger, la mesure est, selon elles, proportionnelle au risque encouru;

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué vise l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale; que, sur la base du 5° de cette disposition, l'autorité de police communale se voit confier "le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties"; qu'il appartient au bourgmestre, conformément à cette disposition, de prendre une mesure de police administrative ("les précautions convenables") à l'égard de l'habitation d'un logement qui menace la sécurité publique dès lors que celui-ci ne présente pas toutes les garanties requises en matière de prévention des incendies; que l'intervention du bourgmestre sur cette base n'est en rien exclue par la circonstance que le propriétaire d'un logement menaçant la sécurité publique en matière de risques d'incendie se serait vu délivrer un permis de location; que le bourgmestre dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans le choix de la mesure qui convient le mieux pour remédier au risque que présente le logement et que, dans les cas graves, il peut être amené à interdire l'habitation du logement qui présente un risque d'incendie; que le choix de la mesure est cependant soumis au respect du principe de la proportionnalité;

Considérant que, pour établir la légalité de son arrêté de fermeture, il incombe au bourgmestre d'établir, à l'aide du dossier administratif, que le logement dont il interdit l'occupation présente concrètement un risque en matière d'incendie, d'indiquer lequel précisément et de faire apparaître que ce risque justifie raisonnablement une mesure de fermeture; que l'arrêté de fermeture devant être motivé en la forme, il est de surcroît requis que l'instrumentum indique lui-même les considérations de fait lui servant de fondement;

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué motive la mesure de fermeture par la considération selon laquelle "la sécurité des occupants n'est pas assurée au point de vue incendie et/ou panique"; qu'il ne précise pas lui-même les raisons concrètes pour lesquelles son auteur arrive à cette conclusion mais qu'il renvoie pour ce faire au rapport du service régional d'incendie, rapport qui avait été communiqué au requérant de telle sorte que la motivation par référence peut être admise ici; qu'il convient donc de vérifier si les constatations contenues dans ce rapport pourraient légalement et raisonnablement justifier la mesure de fermeture adoptée par le bourgmestre;

Considérant que le rapport du service régional d'incendie conclut que le "bâtiment présente un risque grave en termes de sécurité incendie" et que "les mesures de prévention inexistantes compromettent gravement la sécurité des personnes résidant dans cet immeuble"; qu'il fonde en premier lieu cette conclusion sur une série de constatations relatées au point A du rapport :

- qu'une première constatation tient au fait que l'accès aux étages se fait via un escalier en bois non cloisonné, que les planchers sont en bois et que l'accès à chaque logement se fait via une porte non résistante au feu (Rf); que l'utilisation du bois pour l'escalier, non cloisonné, et les planchers peut difficilement être considérée comme suffisant à fonder la conclusion que l'immeuble abritant des logements collectifs présente un risque grave et immédiat au point d'entraîner irrémédiablement la fermeture de ceux-ci, sauf à condamner tous les bâtiments en Région wallonne qui présentent cette caractéristique; qu'en revanche, le rapport a pu considérer que dans ce cas (escalier et planchers en bois pour des logements collectifs), certaines précautions doivent être prises, telle la présence de portes d'entrée résistant au feu, et qu'à défaut, l'immeuble ne présente pas toutes les garanties requises en matière de protection contre les incendies;
- que, pour la même raison, doit être admis le motif tenant à l'absence de système suffisant de détection des incendies; que l'avis du service régional d'incendie demande à juste titre que l'immeuble soit équipé de détecteurs autonomes de fumée conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004; que, par identité de motifs, la même solution est à retenir en ce qui concerne le placement d'extincteurs;
- que si le rapport du service régional d'incendie signale que les installations électriques sont vétustes, il ne décrit pas les vices éventuels de cette installation et il ne précise pas en quoi cette vétusté serait concrètement à l'origine d'un risque d'incendie; que certes, l'avis (point B) demande que l'installation soit (rendue ?) conforme au règlement général sur les installations électriques, ce qui laisserait

supposer qu'elle ne le serait point, mais il n'indique pas en quoi ce règlement pourrait trouver à s'appliquer à un immeuble construit en 1900; que le rapport du service d'incendie se devait être d'autant plus précis à ce sujet que les rapports de visite de contrôle du service logement de la ville ainsi que les attestations de conformité ayant donné lieu aux permis de location ne signalaient pas de problèmes particuliers en ce qui concerne la sécurité des installations électriques;

- que l'exactitude de la constatation selon laquelle certains appareils de cuisson seraient alimentés par des bonbonnes de propane situées à l'intérieur même des logements, est contestée par le requérant sans être contredit par les parties adverses dans leur note d'observations;

Considérant que, dans une deuxième partie (point B intitulé "Avis du Service Régional d'Incendie"), le rapport énumère une série de recommandations auxquelles les logements devraient satisfaire; que si le bien-fondé de certaines d'entre elles n'est pas contestable (porte Rf, détecteurs de fumée, extincteurs pour les raisons reprises ci-dessus), d'autres sont critiquables :

- qu'il est permis de se demander, avec le requérant, sur la base de quelles dispositions législatives ou réglementaires, certaines exigences sont imposées alors même que le rapport n'explique pas en quoi elles seraient in concreto indispensables de manière spécifique pour ces logements (par exemple, les baies de ventilation); que l'article 22 de l'arrêté royal du 8 novembre 1967 portant en temps de paix, organisation des services communaux et régionaux d'incendie et coordination des secours en cas d'incendie, que les parties adverses invoquent, dispose comme suit :

" Tout service d'incendie est tenu de procéder, aussi bien dans sa propre commune que dans une autre commune du groupe régional dont il assume la protection, au contrôle de l'application des mesures prescrites par les lois et règlements relatifs à la prévention des incendies.

Ce contrôle a lieu dans les cas prévus par les lois et règlements, et chaque fois que le bourgmestre le demande.

Il est effectué par un membre du service d'incendie porteur du brevet de technicien en prévention de l'incendie. Il fait l'objet d'un rapport signé par ledit membre et contresigné par le chef du service d'incendie qui le transmet au bourgmestre";

que cette disposition a pour objet de régler les visites de contrôle en matière de prévention des incendies mais non d'autoriser le service d'incendie ou le bourgmestre à imposer le respect de n'importe quelle mesure non prévue par les lois et règlements pour la seule raison qu'elle pourrait être utile; qu'en visant l'arrêté royal du 17 juin 1997, le rapport se fonde, par ailleurs, sur un règlement qui n'est pas applicable au requérant;

- que la pertinence de certaines exigences est douteuse; qu'il en est ainsi du point 6 de l'avis qui énonce que les conduites de distribution de gaz feront l'objet d'un contrôle d'étanchéité réalisé par un organisme agréé par le ministère de l'emploi et du travail, alors que le requérant, sans être contredit par la note d'observations, conteste que son immeuble soit raccordé au gaz;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que certaines des constatations qui sont relatées dans le rapport du service régional d'incendie pouvaient justifier certaines mesures de police à prendre par le bourgmestre afin d'assurer la sécurité publique sur la base de l'article 135, § 2, 5°, de la nouvelle loi communale; que sur la base des constatations du service régional d'incendie, le bourgmestre aurait pu imposer l'installation de portes résistantes au feu, de détecteurs de fumée et d'extincteurs, quitte à prévoir l'interdiction d'occuper les logements à défaut pour le propriétaire d'avoir achevé ces travaux dans un délai raisonnable; que, cependant, il ne pouvait pas, sans méconnaître le principe de proportionnalité, ordonner, sur la base des seules constatations reconnues exactes et pertinentes du rapport d'incendie, la fermeture immédiate de tous les logements et l'évacuation des occupants dans le mois, avec interdiction de réoccuper les lieux sans un avis favorable du service régional d'incendie; que cette dernière exigence apparaît d'autant plus disproportionnée que le rapport du 18 janvier 2006 ne décrit pas avec précision tous les travaux que le service d'incendie juge nécessaires; qu'il importe aussi de souligner qu'il n'est pas a priori exclu que le service d'incendie aurait pu, le cas échéant, imposer d'autres dispositifs que les portes résistantes au feu, les détecteurs de fumée et les extincteurs, à la condition que ces autres dispositifs soient rendus nécessaires in concreto en raison de la configuration spécifique des lieux ou en raison des matériaux de construction utilisés, ce qu'il lui incombait d'établir; que ce qu'il ne peut pas faire en l'absence de texte législatif ou réglementaire imposant la mesure, c'est énoncer des exigences générales valables indépendamment des circonstances concrètes du cas d'espèce; que, dans cette mesure uniquement, le troisième moyen est manifestement fondé;

Considérant que compte tenu de l'annulation immédiate de l'acte attaqué, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi du 14 août 2006 décrétant la fermeture "pour insécurité en matière d'incendie" des logements situés à Charleroi, rue Turenne, 42.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept juin deux mille sept par :

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

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.