

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.360 du 16 juillet 2009

A. 193.334/XIII-5315

En cause : **PELUSO** Sabrina,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Luc MATHY, avocat,
rue H. Lemaître 26
5000 Namur,

contre :

1. le Bourgmestre de la Ville de Charleroi,

2. la Ville de Charleroi,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi.

**LE PRÉSIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,**

Vu la demande introduite le 10 juillet 2009 par Sabrina PELUSO tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du 22 juin 2009 du bourgmestre de la ville de Charleroi "ordonnant la fermeture de plusieurs logements dont celui de la requérante et, à ceux qui les occupent, de les évacuer dans le mois de l'arrêté";

Vu l'ordonnance du 13 juillet 2009 fixant l'affaire à l'audience du 15 juillet 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOÛT, conseiller d'Etat, président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J.-L. MATHY, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me M. BAZIER, *loco* Me O. JADIN, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. CUVELIER, premier auditeur 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. Sabrina PELUSO occupe, en qualité de locataire, une partie de l'immeuble situé à Charleroi, rue Chavannes n° 27/1A.

2. Elle expose que le 14 avril 2009 a été "établi un rapport par le Service Régional d'Incendie relatif à l'ensemble de logements dont fait partie" le sien; que par courrier du 25 mai 2009 la bailleuse du logement aurait été invitée à transmettre dans les 15 jours un planning de travaux en matière d'incendie, ce qu'elle n'aurait pas fait.

3. Le 22 juin 2009 est pris l'acte attaqué, qui ordonne son évacuation dans le mois. Cet acte se présente comme suit :

- " Vu l'article 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale,
Vu le rapport ci-annexé établi par le Service Régional d'Incendie le 14/04/2009 après qu'il ait visité les logements sis à 6000 Charleroi, rue Chavannes n° 27 (communiquant avec le bâtiment situé rue Neuve 64) dont le propriétaire - bailleur est madame LECOMTE Bénédicte domiciliée à 5070 Fosses-La-Ville, rue du grand Etang n° 32;
Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que la sécurité incendie des occupants est gravement compromise au point de vue incendie et/ou panique;
Considérant que les parties ont été averties de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et ce par courrier daté du 25/05/2009 si madame LECOMTE ne transmettait pas un planning de travaux en matière d'incendie approuvé par le Service Régional d'Incendie et ce dans les 15 jours;
Considérant que la propriétaire ne s'est pas exécutée;
Considérant que le logement du 3ème étage (n° 8B) situé côté rue Neuve est fermé par arrêté du Bourgmestre depuis le 03/10/2007;
Considérant, dès lors, qu'il convient de fermer les autres logements de l'immeuble, à savoir :
- Entresol du rez-de-chaussée et du 1er étage (côté rue Neuve)
 - 1er étage avant (n° 27/1A) côté rue Chavannes
 - 1er étage avant (n° 27/2B) côté rue Neuve
 - 1er étage central (n° 27/3B) côté rue Neuve
 - 1er étage arrière (n° 27/4B) côté rue Neuve
 - 1er étage arrière (n° 27/2A) côté rue Chavannes

- 2ème étage (n/ 27/3A)côté rue Chavannes
- 2ème étage avant (n/ 27/5B) côté rue Neuve
- 2ème étage central (n/ 27/6B) côté rue Neuve
- 2ème étage arrière (n/ 27/7B) côté rue Neuve
- 3ème étage (n/ 27/4A) côté rue Chavannes
- 4ème étage (n/ 27/5A) côté rue Chavannes

Considérant que les locataires du 4ème étage et du 2ème étage arrière (B7) ont été invités à être entendus le 09/06/2009 suite à une demande d'audition;
 Considérant que la locataire du logement du 2ème étage arrière s'est présentée à ladite audition et qu'elle a été avertie de la suite de la procédure;

D E C I D E :

ARTICLE 1^{er} : De fermer les logements situés :

- Entresol du rez-de-chaussée et du 1er étage (côté rue Neuve)
 - 1er étage avant (n/ 27/1A) côté rue Chavannes
 - 1er étage avant (n/ 27/2B) côté rue Neuve
 - 1er étage central (n/ 27/3B) côté rue Neuve
 - 1er étage arrière (n/ 27/4B) côté rue Neuve
 - 1er étage arrière (n/ 27/2A) côté rue Chavannes
 - 2ème étage (n/ 27/3A)côté rue Chavannes
 - 2ème étage avant (n/ 27/5B) côté rue Neuve
 - 2ème étage central (n/ 27/6B) côté rue Neuve
 - 2ème étage arrière (n/ 27/7B) côté rue Neuve
 - 3ème étage (n/ 27/4A) côté rue Chavannes
 - 4ème étage (n/ 27/5A) côté rue Chavannes
- de l'immeuble sis à 6000 Charleroi, rue Chavannes n/ 27 pour insécurité en matière d'incendie;
 Ordre est donné à tous ceux qui occupent les logements à quelque titre que ce soit, de les évacuer dans le mois et ce à dater la prise de l'arrêté;

ARTICLE 2 : Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement, rue de Montigny, n/ 101B - 3ème étage à 6000 Charleroi, : 071/86.22.25. - 86.22.19, 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 - bailleur est tenu de s'adresser au Service Régional d'Incendie pour tout renseignement complémentaire.

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

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

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

(...)";

Considérant que la partie adverse conteste le recours à la procédure de l'extrême urgence, au motif que l'acte attaqué date du 22 juin 2009 et que la demande n'a été introduite que le 10 juillet 2009;

Considérant que la partie adverse ne peut justifier d'aucune notification de l'acte à la requérante ni quant à la date de celle-ci ni quant au respect de l'article 19, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973; qu'elle produit uniquement la copie d'un courrier ordinaire daté du 22 juin 2009, dont on ignore s'il a été adressé par envoi postal ou confié à un agent de la police communale;

Considérant que la requérante produit également ce document mais fait valoir à l'audience que c'est le 1^{er} juillet qu'elle a eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué par l'intermédiaire d'un agent de police, et que, conformément à ce que lui prescrit ladite décision elle a pris immédiatement contact avec le service du logement de la ville de Charleroi; qu'elle s'est immédiatement inscrite à l'agence immobilière sociale AIS sous le n/ 6090; qu'elle fait valoir que c'est par un courrier daté du 2 juillet qu'elle a été avertie, par les soins de la société de logement "La Carolorégienne" que sa demande de location avait été enregistrée; qu'elle expose qu'il lui a été déclaré qu'elle ne pourrait pas avoir satisfaction dans le délai qui lui était imparti pour se reloger;

Considérant que c'est donc à partir de la réception de ce courrier du 2 juillet que la requérante a pu prendre conscience de l'imminence du péril que lui causerait l'exécution de l'acte attaqué; qu'elle justifie de sa diligence à agir, tant par les démarches qu'elle a entreprises que par les contacts pris en cette période de vacances judiciaires pour obtenir l'assistance d'un conseil afin d'introduire sa demande; que l'extrême urgence est établie;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de celle du principe général de motivation adéquate, de la violation des principes de proportionnalité et de bonne administration ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient que l'arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi se fonde sur le seul rapport du service régional d'incendie et affirme que "rien n'indique en quoi les six constatations qui précèdent ces conclusions les fonderaient";

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 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 incendie des occupants est gravement compromise 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;

Considérant que le rapport rédigé le 14 avril 2009 par le service régional d'incendie de la ville de Charleroi et sur lequel se fonde l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" (...)

B) Constatations

- 1) Mise en communication de 2 bâtiments éloignés avec suppression de l'issue rue Neuve.
- 2) Les planchers sont en bois, l'escalier est en bois, il y a des trous dans les murs, certaines cloisons contiennent des châssis vitrés, les portes des chambres sont légères du type remplissage «nid d'abeille».
- 3) Les plates-formes intermédiaires sont en très mauvais état, un semblant d'étanchéité est constitué par colmatage avec des sacs en plastique du type «poubelle».
- 4) La partie logement n'est pas correctement isolée des parties commerciales.

- 5) L'accès à la chaufferie n'est pas correct, il est quasi impraticable (trappe couverte de marchandises)
- 6) Les installations électriques ne semblent pas conformes.

C) Conclusion :

La sécurité des occupants est gravement compromise".

Considérant que le simple fait de la constatation de "la mise en communication de 2 bâtiments éloignés avec suppression de l'issue rue Neuve" ne peut expliquer les conséquences que la partie adverse en tire pour la requérante qui habite "côté rue Chavannes"; que l'utilisation du bois pour les planchers et pour l'escalier n'est pas en soi constitutive d'un risque d'incendie, à moins de décider qu'il devrait en être ainsi, par principe, de tous les immeubles qui en région wallonne présentent la même caractéristique; que les autres "constatations", à savoir celle de la présence non autrement décrite de trous dans les murs, de certaines cloisons contenant des châssis vitrés, du fait que les portes sont légères et de type "nid d'abeille", du fait que les plate-formes intermédiaires sont en "très mauvais état", que la partie logement n'est pas correctement isolée des parties commerciales et que "l'accès à la chaufferie n'est pas correct" mais serait impraticable ne peuvent, à défaut de précisions concrètes pertinentes quant au logement proprement dit de la requérante aboutir à la conclusion que celui-ci présente un danger d'incendie; que la mention du fait que "les installations électriques ne semblent pas conformes" ne peut, de par sa formulation hypothétique elle-même, être de nature à permettre de conclure à leur dangerosité;

Considérant qu'il s'ensuit que le bourgmestre ne pouvait pas, sans méconnaître le principe de proportionnalité, ordonner, sur la base des ces seules constatations, la fermeture immédiate du logement de la requérante et son évacuation dans le mois, avec interdiction de réoccuper les lieux sans un avis favorable du service régional d'incendie; que cette décision apparaît d'autant plus disproportionnée que le rapport date du 14 avril 2009 alors que ce n'est que le 25 mai 2009 que la propriétaire de l'immeuble a été invitée à transmettre un planning de travaux et que l'acte attaqué a été pris le 22 juin 2009 soit plus de deux mois après le rapport; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable auquel l'exposerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, la requérante fait valoir la précarité de son existence, son manque de ressources financières et l'impossibilité à laquelle elle est confrontée de trouver un logement dans le délai qui lui est laissé par l'acte attaqué; que les dires de la requérante sont appuyés par des documents probants; que dans de telles conditions, l'acte attaqué qui lui impose d'abandonner son logement,

dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsée par la force et sans lui laisser le temps non seulement de chercher un toit en s'inscrivant comme demandeur auprès d'une société de logement mais bien de trouver une autre habitation l'expose à un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension, sont réunies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du 22 juin 2009 par lequel le bourgmestre de la ville de Charleroi décide de fermer le logement de la requérante, n/ 27/1A rue Chavannes et lui donne ordre de quitter ce logement "dans le mois et ce à dater la prise de l'arrêté".

Article 2.

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'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le seize juillet deux mille neuf par :

M.	DAOÛT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	HUGÉ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. HUGÉ.

Fr. DAOÛT.