CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 209.906 du 21 décembre 2010

G./A.197.783/VI-18.790

En cause : **la société anonyme FINKI**,

ayant élu domicile
rue L. Bernus, n° 51,
6000 Charleroi,

contre :

1. le bourgmestre de la ville de Charleroi
2. la ville de Charleroi,

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

LE PRESIDENT F.F. DE LA VIe CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT, SIEGEANT EN REFERE,

Vu la requête unique introduite le 20 septembre 2010 par la société anonyme FINKI qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi daté du 19.07.2010 décrétant la fermeture du logement du 2ème étage avant de l'immeuble sis à Charleroi rue d'Angleterre 11 pour insécurité en matière d'incendie, envoyé par lettre recommandée déposée à la poste le 20 juillet 2010, reçue le 23 juillet 2010";

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de Mme VAN LAER, Auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 novembre 2010 fixant l'affaire à l'audience du 7 décembre 2010 à 10 heures;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

Entendu, en son rapport, M. Yves HOUYET, Conseiller d'Etat, Président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Gilles BATAILLE, loco Me Dominique VINCENT, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VAN LAER, Auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

Le 25 janvier 2010, le conseil communal de Charleroi adopte un règlement arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements.

Le 26 avril 2010, le service régional d'incendie émet un avis selon lequel les conditions de sécurité ne sont pas satisfaisantes pour l'immeuble de la requérante et précisant que la sécurité des occupants est gravement compromise.

Le 1er juillet 2010, les parties adverses convoquent la locataire du logement situé au 2ème étage avant de l'immeuble de la requérante pour être entendue le 12 juillet 2010. Le rapport relatif à cette audition précise qu'au cours de celle-ci, une représentante de la requérante a également été entendue et qu'elle a contesté le rapport du Service régional d'incendie.

Le 19 juillet 2010, la première partie adverse adopte l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Le Bourgmestre,

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

Vu le règlement communal arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements arrêté par le Conseil communal en date du 25/01/2010;

Vu le rapport établi par le Service Régional d'Incendie le 26/04/2010 après qu'il ait visité les logements sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre n° 11 dont le propriétaire est la S.A. FINKI ayant son siège social à 1150 Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Mimosas 8 et représentée à 6000 Charleroi à la rue L. Bernus 51";

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que les conditions de sécurité ne sont pas

assurées au point de vue incendie et/ou panique et que la sécurité incendie des occupants est gravement compromise en cas de sinistre, à savoir :

- Cet immeuble de deux étages est de construction classique en maçonnerie avec plancher, escalier et charpente en sous-toiture en bois. Dès lors, sa stabilité ne dépasse pas la durée d'intervention pour circonscrire un incendie classique, ce qui compromet l'évacuation des occupants.
- La chaufferie «gaz» située au sous-sol est verrouillée. Ceci rend impossible la coupure de gaz sans casser et risquer de produire des étincelles.
- Les escaliers et paliers sont recouverts de tapis ce qui risque de rendre les voies d'évacuation impraticables si ceux-ci n'ont pas une bonne résistance anti-feu.
- Absence de moyen de lutte contre l'incendie. Dès lors, en cas de petit sinistre, les occupants n'ont aucun moyen d'empêcher sa propagation.
- Les détecteurs d'incendie sont installés dans le hall d'entrée et sur les paliers, ce qui ne correspond pas aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004.

Considérant que la. S.A. FINKI a été invitée, par courrier simple et recommandé du 10/05/2010, à transmettre un planning de travaux approuvé par le Service Régional d'incendie dans les 15 jours du courrier et à être auditionnée en date du 1er juin 2010;

Considérant que par ce même courrier elle a été avertie qu'en cas d'inexécution, le Bourgmestre prendra un arrêté de fermeture pour le logement du 2ème étage;

Considérant qu'aucun planning de travaux n'a été fourni et qu'aucun représentant de la société ne s'est présenté à l'audition du 1er juin 2010;

Considérant que les parties ont été averties de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et ce par courrier recommandé du 01/06/2010;

Considérant que la propriétaire conteste avoir reçu le courrier du 01/06/2010;

Considérant qu'en date du 14/06/2010, un ultime délai de 10 jours a été accordé au propriétaire pour obtenir le planning des travaux sollicité;

Considérant qu'elle ne s'est pas exécutée;

Considérant que la locataire des lieux (étudiante) a souhaité, par l'intermédiaire de son propriétaire, être entendue après ses examens;

Considérant qu'elle a été convoquée afin d'être auditionnée le 12/07/2010;

Considérant que lors de cette audition elle était accompagnée par Madame LINDEN représentant la société propriétaire;

Considérant que Madame DELFORGE. locataire, n'a fait part d'aucune remarque tandis que Madame LINDEN a contesté le rapport du Service Régional d'Incendie;

Considérant que les autres logements de l'immeuble sont, quant à eux, déjà fermés par un arrêté depuis le 04/05/2007;

DECIDE :

ARTICLE 1 : De fermer le logement du 2ème étage avant de l'immeuble sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre 11, pour insécurité en matière d'incendie;
Ordre est donné à tous ceux, qui occupent le logement à quelque titre que ce soit, de l'évacuer dans le mois et ce à dater la prise de l'arrêté;
[…]" ;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de lui causer un préjudice grave et difficilement réparable car la fermeture du logement concerné l'empêche d'obtenir les loyers nécessaires au remboursement du crédit qui lui a été accordé en vue de l'acquisition de l'immeuble; qu'elle précise que l'arrêté de fermeture contesté, qui fait suite à d'autres arrêtés, dont certains ont été retirés, est susceptible de rebuter les candidats-locataires alors que l'immeuble est parfaitement salubre et en très bon état ; qu'elle ajoute qu'elle risque de ne pouvoir revendre son immeuble à sa valeur normale;

Considérant que la partie adverse répond que la requérante n'allègue qu'un préjudice pécuniaire qui n'est pas difficilement réparable et qu'elle ne produit aucune pièce de nature à démontrer l'existence de ce risque de préjudice qui n'est donc pas établi à suffisance; qu'elle fait valoir que la décision ne concerne qu'un appartement et non les huit autres logements fermés en application d'un arrêté du 4 mai 2007 de sorte que la plus grande partie du préjudice allégué ne trouve pas sa cause dans l'acte administratif attaqué;

Considérant qu'à l'audience, le conseil de la requérante se prévaut d'une pièce nouvelle qui n'était pas jointe à la requête et qui attesterait que l'acte attaqué serait susceptible d'avoir une incidence importante sur la situation financière de la requérante;

Considérant que la partie adverse s'oppose au dépôt de cette pièce qui n'a pas été portée à sa connaissance avant l'audience;

Considérant que la requérante ne soutient pas avoir été dans l'impossibilité de joindre cette pièce à sa requête ou de la porter à la connaissance de la partie adverse et du Conseil d'Etat avant l'audience; que le Conseil d'Etat ne peut dès lors avoir égard à cette pièce que la requérante a soustrait à la contradiction des débats; que son dépôt à l'audience est tardif et qu'il convient de l'écarter des débats;

Considérant que la requérante ne produit aucune pièce, en annexe à sa requête, permettant de déterminer l'effet de la perte du loyer relatif à l'appartement visé par la décision entreprise sur sa situation financière, ni en conséquence d'établir l'existence d'un risque réel de faillite; que, de même, la requérante ne démontre pas

que l'acte attaqué serait susceptible de réduire la valeur de son immeuble; qu'elle ne prouve donc pas l'existence du risque de préjudice grave et difficilement réparable qu'elle allègue;

Considérant que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre, le vingt et un décembre deux mille dix par :

M. Yves HOUYET, Conseiller d'Etat, Président f.f.,
Mme Katty LAUVAU, Greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

Katty LAUVAU. Yves HOUYET.