

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.188 du 19 septembre 2011

G./A.200.222/VI-19.116

En cause : **1. LEJEUNE** Stéphan,
2. JANSSEN Myriam,

ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden, n° 21,
4000 Liège,

contre :

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

ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Muriel GOFFIN, avocats,
rue Simonon, n° 13,
4000 Liège.

**LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête unique introduite le 17 mai 2011, Stephan LEJEUNE et Myriam JANSSEN demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Bourgmestre de la Ville de Verviers du 18 mars 2011 décrétant inhabitables tous les logements du bâtiment sis à Verviers, rue de Liège, 95".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les parties adverses ont fait parvenir une note d'observations et le dossier administratif.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat Nathalie VAN LAER a rédigé un rapport 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.

Une ordonnance du 11 août 2011 fixe l'affaire à l'audience du 7 septembre 2011 à 11 heures 30.

Le rapport et l'ordonnance de fixation ont été notifiés aux parties.

M^{me} le Président de chambre Odile DAURMONT a exposé son rapport.

Me Antoine GREGOIRE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes et Mes Michel DELNOY et Muriel GOFFIN, avocats, comparaisant pour les parties adverses, ont présenté leurs observations.

M^{me} l'Auditeur au Conseil d'Etat Nathalie VAN LAER a donné son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

III. 1. Les requérants sont propriétaires de plusieurs immeubles sur le territoire de la ville de Verviers. Il est à relever qu'ils sont aussi actionnaires et administrateurs de la société privée à responsabilité limitée CHAPUIS et de la société anonyme INCOMA qui exploitent également plusieurs immeubles sur le territoire de la partie adverse et qu'ils seraient, en outre, propriétaires d'autres biens immobiliers situés dans d'autres communes.

III. 2. L'immeuble situé au n° 95, rue de Liège, fait l'objet du recours G./A.200.222/VI-19.116. L'immeuble situé au n° 5, rue Ortmans Hauzeur, fait l'objet du recours G./A.200.224/VI-19.117.

III. 3. Au cours de sa séance du 28 juin 2010, le conseil communal de Verviers a adopté le règlement communal en matière de sécurité incendie qui "fixe les conditions minimales auxquelles doivent répondre tous les bâtiments comportant plus d'un logement afin de :

- a. prévenir la naissance, le développement et la propagation d'un incendie;
- b. assurer la sécurité des personnes présentes;
- c. faciliter et sécuriser de façon préventive l'intervention des sapeurs-pompiers".

III. 4. Ce règlement fait l'objet du recours G./A.197.526/VI-19.075 introduit notamment par les requérants.

III. 5. Par un courrier du 29 décembre 2009, la ville de Verviers a informé les requérants que la commission sanitaire procéderait d'initiative à la visite des logements de l'immeuble sis rue de Liège, n° 95, le 20 janvier 2010. Les occupants des logements concernés ont également été avertis par des courriers du 29 décembre 2009.

III. 6. Au cours de la visite effectuée le 20 janvier 2010 en présence du premier requérant et d'un représentant du service régional d'incendie (S.R.I.), les logements individuels n'ont pu être visités en raison du refus du locataire du deuxième étage "car le propriétaire lui a demandé de pas nous ouvrir et qu'il ne souhaite pas de problème avec lui" et de l'absence des autres locataires. Le rapport établi à la suite de la visite des parties communes propose d'inviter les requérants à remédier immédiatement aux manquements repris dans le rapport du S.R.I. (résistance au feu, exutoire de fumées, ...).

III. 7. Par un courrier du 8 mars 2010, les requérants ont été informés qu'une nouvelle visite d'initiative se déroulerait le 2 avril 2010. Les occupants des logements ont également été avertis de cette nouvelle visite. Au cours de celle-ci, seul l'appartement du troisième étage droit a pu être visité. Les constatations contenues dans le rapport établi à la suite de la visite du 20 janvier 2010 sont maintenues et complétées par de nouveaux manquements constatés lors de la visite du 2 avril 2010.

III. 8. Par un courrier du 22 juin 2010, la ville de Verviers a communiqué aux requérants les conclusions des visites des 20 janvier et 2 avril 2010 et les a invités à remédier immédiatement à ces problèmes, à fournir les attestations requises et à l'avertir de la fin des travaux dans les six mois. Une copie de ce courrier a été adressée aux locataires des logements concernés.

III. 9. Le 23 novembre 2010, la ville de Verviers a rappelé aux requérants qu'il leur appartenait de remédier aux manquements et de l'avertir de la fin des travaux pour le 22 décembre 2010 et qu'à défaut, ils seraient convoqués à une audition "dans le cadre de la phase dite «de l'ultime délai»". Un courrier a également été adressé en ce sens aux locataires des logements concernés.

III. 10. Par un courrier du 14 décembre 2010, reçu le 17 décembre 2010, le premier requérant a indiqué à la ville de Verviers qu'il avait fait effectuer les travaux en matière de sécurité électrique, gaz et sanitaire, qu'un extincteur avait été placé dans

la cage d'escalier au rez et au deuxième étage et que les détecteurs avaient été vérifiés. En ce qui concerne les mesures demandées par le service d'incendie, il les juge démesurées et disproportionnées, non prévues par la réglementation et propose de surseoir à ces exigences dans l'attente de l'arrêt qui devra être rendu dans l'affaire G./A.197.526/VI-19.075.

III. 11. Par un courrier recommandé du 27 décembre 2010, la ville de Verviers a convoqué les requérants en vue d'une audition prévue le 24 janvier 2011. Ce courrier précise expressément qu'un arrêté d'inhabitabilité pourrait être pris en cas d'inertie. Une copie de cette convocation a été adressée aux occupants des logements concernés qui étaient également invités à être entendus à la même date.

III. 12. Le 7 janvier 2011, la ville de Verviers a accusé réception du courrier des requérants du 14 décembre 2010 et a précisé que les mesures de prévention incendie s'appuyaient sur l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, qu'elles étaient pleinement coercitives et qu'en conséquence, l'audition du 24 janvier 2011 était confirmée. Le 17 janvier 2011, la ville de Verviers a informé les requérants que l'audition était reportée au 31 janvier 2011. Les locataires ont également été avertis de ce report.

III. 13. Le premier requérant ainsi que le locataire d'un logement situé au deuxième étage ont été entendus le 31 janvier 2011.

III. 14. Le 18 mars 2011, l'échevin délégué au logement a adopté un arrêté décrétant inhabitables tous les logements de l'immeuble situé rue de Liège, n° 95 et ordonnant l'évacuation des logements dans un délai maximal de trois mois. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié aux requérants par un courrier du 18 mars 2011, apparemment déposé à la poste le 23 mars 2011. Il a également été notifié aux locataires des logements concernés.

III. 15. Au cours de l'audition du 31 janvier 2011, il avait également été décidé de procéder à une nouvelle visite du logement situé au deuxième étage. Cette nouvelle visite s'est déroulée le 28 avril 2011. De nouveaux manquements ont été, à cette occasion, constatés notamment en matière d'humidité et d'absence de détecteur incendie.

III. 16. Par une ordonnance du 16 juin 2011, le tribunal de première instance de Verviers, siégeant en référé, a ordonné la suspension de l'exécution de l'arrêté attaqué et ce "dans l'attente d'un arrêt à intervenir du Conseil d'Etat abordant la légalité" de l'arrêté attaqué. Toutefois, cette ordonnance du 16 juin 2011 aurait été frappée d'appel et ne serait pas devenue définitive.

IV. LE RISQUE DE PREJUDICE GRAVE ET DIFFICILEMENT REPARABLE

IV. 1. L'exposé de la demande

Les requérants exposent que l'acte attaqué leur cause grief, qu'il a des répercussions sur le contrat de bail entre le propriétaire et le locataire et soulignent qu'une jurisprudence majoritaire considère qu'un arrêté d'inhabitabilité frappant un immeuble loué entraîne la perte juridique temporaire de la chose et, par voie de conséquence, la suspension des obligations contractuelles découlant du bail jusqu'à ce qu'une nouvelle décision administrative déclare l'immeuble à nouveau habitable.

Ils observent qu'ils subissent et sont susceptibles de subir les départs inopinés de locataires et déposent l'attestation d'un locataire d'un immeuble leur appartenant également frappé par un arrêté d'inhabitabilité dans laquelle il est affirmé que les services du logement de la ville de Verviers conseillent aux locataires de suspendre le paiement des loyers et même de quitter les lieux.

Ils font valoir que l'impact n'est pas uniquement financier, car ils doivent faire face de manière ininterrompue au paiement des mensualités du prêt hypothécaire alors que les loyers sont affectés en principe au paiement du prêt et que cela peut se conjuguer avec un départ inopiné des locataires et donc une absence de présence dans l'immeuble litigieux.

Ils estiment que ces événements peuvent conduire soit à un délabrement du bien soit à une obligation de vente dans le chef des propriétaires et que, dans les deux cas, cela a pour conséquence la perte de l'immeuble.

IV. 2. La décision du Conseil d'Etat

En vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées 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". L'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, dispose que la requête unique doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable.

Pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal. Cette règle emporte plusieurs conséquences:

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements.

Le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par un demandeur en suspension doit, en outre, trouver sa cause première dans l'exécution de l'acte attaqué.

Le préjudice invoqué doit enfin être personnel au requérant. Sa gravité ne peut pas être déduite automatiquement du préjudice que risquent de subir des tiers, sauf à méconnaître la condition selon laquelle un préjudice par répercussion ne peut être invoqué isolément, mais seulement à titre complémentaire du préjudice que subit personnellement le demandeur en suspension.

En l'espèce, les requérants invoquent un préjudice financier lié à la perte des loyers et au fait qu'ils doivent continuer à payer les mensualités de leur prêt hypothécaire ainsi qu'un préjudice lié au départ des locataires pour en déduire que les difficultés liées au paiement des mensualités et au départ des locataires sont susceptibles de conduire à la perte de l'immeuble soit en raison de son délabrement, soit en raison d'une obligation de vente.

L'absence d'occupants de l'immeuble n'exonère nullement les requérants de leurs obligations de propriétaires et notamment de surveillance et d'entretien du bien. Le départ des locataires ne peut, dès lors, causer un délabrement de l'immeuble.

Celui-ci ne trouverait sa cause que dans un éventuel défaut d'entretien et de surveillance de l'immeuble par les requérants et non dans l'exécution de l'acte attaqué. En réalité, on peut comprendre à la lecture de la requête que les requérants soutiennent que l'absence de paiement des loyers les empêcherait, d'une part, de continuer à honorer les mensualités de leur prêt hypothécaire et, d'autre part, de procéder aux éventuelles réparations que nécessiterait l'immeuble. Les requérants invoquent donc bien un préjudice financier.

Or, force est de constater que les éléments fournis à l'appui de ce préjudice sont pour le moins lacunaires.

On relèvera ainsi, tout d'abord, que le courrier relatif au prêt hypothécaire produit par les requérants ne mentionne nullement l'immeuble concerné.

Par ailleurs et plus fondamentalement, les requérants ne fournissent aucun élément de nature à établir leur réelle situation financière et le fait que l'absence de paiement des loyers pour les logements concernés serait de nature à les empêcher de faire face à leurs obligations. On soulignera, à cet égard, que les requérants sont apparemment propriétaires de plusieurs immeubles de rapport dont seulement deux sont frappés d'arrêtés d'inhabitabilité.

Les requérants ne déposent aucune pièce relative à leurs revenus et à leurs charges en dehors du simple décompte - non autrement étayé - des revenus et charges propres à l'immeuble frappé par l'arrêté attaqué et ne permettent dès lors pas de déterminer leur situation financière globale exacte.

Aucune pièce ne permet donc de cerner l'impact exact de la perte des loyers sur la situation financière des requérants, ni, par voie de conséquence, d'établir l'existence d'un risque réel d'impossibilité de faire face au crédit contracté et, par suite, d'un risque d'exclusion sociale.

La condition d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable exigée par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées précitées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait, dès lors, défaut.

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix-neuf septembre deux mille onze par :

M ^{me} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
M. Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Odile DAURMONT.