

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.339 du 12 novembre 2012

G./A.196.013/VI-19.074

En cause : **1. l'association sans but lucratif SYNDICAT NATIONAL
DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES,
2. HENRY Michel,**

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

contre :

la ville de Charleroi,

ayant élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée, n° 72,
6001 Marcinelle.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 26 mars 2010, l'association sans but lucratif SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES et Michel HENRY demandent l'annulation du "Règlement communal adopté par le Conseil communal de la Ville de Charleroi en sa séance du 25 janvier 2010 arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Un avis, prescrit par l'article 3quater de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, a été publié au Moniteur belge du 14 mai 2010.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Le dossier administratif a été déposé.

M. l'Auditeur au Conseil d'Etat, Marc OSWALD, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 11 septembre 2012, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 17 octobre 2012.

M. le Conseiller d'Etat, David DE ROY, a exposé son rapport.

Michel HENRY comparaissant en personne, assisté de Me Antoine GREGOIRE, avocat, comparaissant également pour la première requérante, et Me Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. l'Auditeur, Marc OSWALD, a été entendu en 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

Après avis du département du Logement de la Région wallonne, le conseil communal de la partie adverse adopte, le 25 janvier 2010, un règlement arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements.

Ce règlement, qui constitue l'acte attaqué, est libellé comme suit :

" [...]

Le Conseil communal,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et plus particulièrement l'article L 1122-30;

Vu la Nouvelle loi communale et plus particulièrement les articles 119, 119 bis et 135 § 2;

Vu le Code Wallon du Logement et plus particulièrement l'article 10, 2° dudit Code;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements;

Vu l'Arrêté royal relatif à la sécurité des ascenseurs du 9 mars 2003;

Vu le Règlement général de police en vigueur sur le territoire communal arrêté par le Conseil Communal le 20 décembre 2001-Objet 9;

Vu l'extrait du Procès-verbal de la séance du Conseil Communal du 25 février 2008 - Objet 6/2-modifiant l'article 123 du Règlement général de police susvisé;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté et de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques sur les places, dans les rues et lieux publics;

Considérant qu'il est essentiel d'apporter sur la Ville de Charleroi un logement de qualité et permettre de ce fait la valorisation de l'habitat;

Considérant qu'un logement mal adapté, induisant des conditions de vie difficiles, peut conduire à un mal être, à l'insécurité, peut poser des problèmes en matière de risques d'incendie : la sécurité des locataires, des voisins et des riverains peut en effet être gravement mise en péril;

Considérant dès lors qu'au vu du nombre de demandes de permis d'urbanisme et/ou de permis de location ayant trait à l'aménagement de studios, de chambres garnies ou de kots, introduit auprès des Services de la Ville, des dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements doivent être envisagées;

Considérant que les communes peuvent adopter des règlements fixant des normes de salubrité et de sécurité incendie complémentaires aux prescriptions inscrites dans le Code Wallon du Logement qui visent à l'amélioration des conditions du Logement;

Considérant dès lors qu'au vu de ce qui précède, la Ville de Charleroi arrête un règlement communal en ces matières;

ARRETE :

Chapitre A : PREVENTION INCENDIE

I. Domaine d'application :

Les présentes dispositions sont applicables aux immeubles comportant plus de 4 unités de logement construites ou à construire, louées ou mises en location ainsi qu'aux immeubles où s'exercent une activité pouvant présenter un risque particulier.

II. Dispositions concernant les mesures de prévention incendie et des moyens de lutter contre l'incendie :

Article 1 : Comportement au feu des éléments de construction et des matériaux.

A la demande du Bourgmestre ou de son délégué, le bailleur est tenu de produire la preuve que les dispositions en matière de comportement au feu des éléments et matériaux de construction repris dans la présente réglementation sont observées.

S'il ne peut fournir cette preuve, il est tenu de donner par écrit et sous la co-signature d'un architecte, une description de la composition des éléments et matériaux de construction pour lesquels la preuve prescrite ne peut être fournie.

Article 2 : Accès aux véhicules du service Incendie

2.1 Les établissements visés par la présente réglementation sont accessibles en permanence aux véhicules du Service Régional Incendie. En cas de non respect des normes de base, le Service Régional Incendie fixe les conditions d'accessibilité du bâtiment.

Article 3 : Prescriptions relatives à certains éléments de construction

3.1 Percements dans les parois (Rf) : les percements et traversées dans les parois, pour lesquelles une Rf d'au moins 1/2 heure est exigée, doivent être obturés au moyen d'éléments donnant un degré Rf équivalent à celui de la paroi.

3.2 Les éléments contribuant à la structure portante du bâtiment présentent une résistance au feu (Rf) de 1/2 heure pour les bâtiments d'un seul niveau, d'1 heure pour les bâtiments de plus de 1 niveau. Ces prescriptions ne sont pas d'application pour les éléments structuraux supportant la toiture s'ils sont protégés par un élément de construction présentant au moins une résistance au feu de 1/2 heure.

3.3 Les parois verticales intérieures limitant les logements entre eux et les couloirs d'évacuation doivent avoir une Rf = 1 h ou sont construites en matériaux incombustibles.

3.4 Les plafonds et/ou faux-plafonds, et les revêtements de sol des logements et chambres doivent être réalisés à l'aide de matériaux au moins classés A2 ou M2 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable). Les parois verticales dans les logements doivent être réalisées à l'aide de matériaux au moins classés A3 ou M3 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (moyennement inflammable).

Eventuellement, le Bourgmestre ou son délégué peut exiger la preuve que le comportement au feu de matériaux mis en œuvre répond aux exigences du présent règlement.

3.5 En fonction de l'importance du bâtiment, des distances éventuelles à parcourir pour l'évacuation, le Service Régional Incendie peut prescrire des obligations de compartimentage à l'aide de parois Rf = 1 h et bloc(s) porte(s) coupe-feu Rf = 1/2 h sollicitée(s) à la fermeture.

3.6 Dans les chemins d'évacuation, les parois verticales ainsi que les éléments de décoration doivent au moins être classés A2 ou M2 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable). Les revêtements de sol, les plafonds et faux-plafonds doivent être classés A1 ou M1 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (très difficilement inflammable).

3.7 L'escalier éventuel conduisant aux étages doit être compartimenté vis-à-vis du sous-sol. En cas d'impossibilité, un compartimentage doit être réalisé au niveau - 1 de façon à isoler l'escalier sauf si la chaufferie fait déjà l'objet d'un compartimentage (point 3.10) et que le sous-sol n'est nullement encombré par des matériaux combustibles.

Le Service Régional Incendie est compétent pour déterminer les mesures à prendre.

Le compartimentage doit être réalisé à l'aide de parois $R_f = 1 \text{ h}$ et bloc porte coupe-feu $R_f = 1/2 \text{ h}$ sollicitée à la fermeture.

3.8 La cuisine collective doit être conçue à l'aide d'éléments de construction résistant au feu. S'il s'agit d'une annexe sans aucune construction en sa partie supérieure, le plafond n'est pas concerné par cette mesure, sauf si une fenêtre est en regard à cette plate-forme. Toutefois, si cette annexe est utilisée comme chemin d'évacuation des niveaux supérieurs, la mesure est applicable au plafond. L'accès à la cuisine collective doit être assuré par un bloc-porte coupe-feu $R_f = 1/2 \text{ h}$ sollicité à la fermeture.

Les revêtements de sol et du plafond doivent au moins être classés M1 ou A1 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable). Les parois verticales de la cuisine doivent être réalisées à l'aide de matériaux au moins classés A2 ou M2 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable).

3.9 L'aménagement de logements est interdit en cave.

3.10 Pour les chaufferies ayant une puissance $> 30 \text{ kW}$, les parois doivent présenter en tout point une $R_f = 1 \text{ h}$ et cela, particulièrement aux passages de câbles et canalisations. L'accès à ce local doit se faire par l'intermédiaire d'un bloc-porte coupe-feu ayant une $R_f = 1/2 \text{ h}$ sollicitée à la fermeture.

3.11 La partie commerciale doit être séparée de toute partie locative par des parois $R_f = 1 \text{ h}$ et bloc(s)- porte(s) coupe-feu $R_f = 1/2 \text{ h}$ sollicités à la fermeture.

3.12 Une entrée indépendante de la partie commerciale doit être aménagée.

Article 4 : Evacuation des lieux

4.1 La première possibilité d'évacuation pour les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée est constituée par un escalier judicieusement placé et permettant une évacuation rapide et aisée.

4.2 Tout niveau occupé qui n'est pas un niveau d'évacuation doit posséder une deuxième possibilité d'évacuation en dehors de l'accès normal.

Cette deuxième possibilité doit être conforme aux critères de sécurité exigés par le Service Régional Incendie compétent.

En fonction du nombre de logements par niveau et du nombre total de personnes dans l'immeuble, le Service Régional Incendie peut exiger plusieurs échelles de secours et/ou une issue de secours via un escalier extérieur répondant aux exigences reprises dans l'article 5.

Les services de l'Urbanisme doivent également être consultés.

4.3 L'échelle de secours doit répondre aux critères suivants :

- a) la distance entre les échelons, mesurée dans l'axe, est de 250 à 300 mm
- b) l'échelon supérieur se trouve au moins à 1,50 m au-dessus du niveau le plus élevé y donnant accès;
- c) l'issue de secours doit permettre une évacuation aisée, rapide et en toute sécurité. Elle doit déboucher en des endroits où les utilisateurs peuvent se mettre en sécurité.
- d) le nombre d'issues de secours est fixé par le Service Incendie.

4.4 Si l'accès à une issue de secours s'effectue par une fenêtre, le seuil de celle-ci se trouve à 1.50 mètre max. de hauteur par rapport au plancher.

4.5 L'accès commun à l'issue de secours ne peut s'effectuer via une pièce d'habitation individuelle.

L'évacuation ne peut se faire via la cuisine qu'elle soit collective ou non.

4.6 Outre les moyens d'extinction exigés, les couloirs d'évacuation et escalier(s) ne peuvent être entravés par des objets divers qui peuvent conduire à réduire la largeur de ceux-ci.

Les miroirs sont également interdits dans les chemins d'évacuation.

Article 5 : Escaliers

5.1 Les escaliers du type «colimaçon» sont interdits.

5.2 En fonction du nombre de logements et/ou locataires et de la configuration de l'immeuble, le Service Incendie peut définir le compartimentage de la cage d'escaliers à l'aide de parois $R_f = 1$ h et bloc(s)-porte(s) coupe-feu $R_f = 1/2$ h sollicitée(s) à la fermeture.

Ces portes doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation.

5.3 La conception des escaliers doit répondre aux règles suivantes :

- a) les volées comportent un maximum de 17 marches.
- b) la hauteur des marches ne peut dépasser 18 cm.
- c) l'angle de pente ne peut dépasser 37° .
- d) les escaliers sont pourvus, de chaque côté, d'une main courante solidement fixée.
- e) chaque marche a une profondeur d'au moins 0,20 m.
- f) les escaliers doivent avoir une largeur utile d'au moins 0,8 m.

Article 6 : Balisage et éclairage des issues et chemins d'évacuation

6.1 Les issues, issues de secours et chemins pour y parvenir doivent être éclairés à l'aide de blocs d'éclairage de sécurité en nombre suffisant, chacun ayant une puissance suffisante et une autonomie d'au moins 1 heure.

Les normes applicables en la matière et leurs modifications subséquentes sont d'application.

Ces blocs d'éclairage de sécurité doivent être entretenus. Un contrôle doit être effectué tous les 3 mois par le bailleur.

La preuve et remarques doivent pouvoir être montrées (cahier avec remarques).

6.2 Les emplacements des sorties, issues de secours ainsi que la direction des voies, dégagements et escaliers y conduisant sont signalés à l'aide de pictogrammes.

Article 7 : Conformité des équipements

7.1 Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme reconnu par le Service Public Fédéral - Economie - dès leur mise en service, à chaque transformation et/ou extension ou lorsqu'il y a suspicion d'un danger.

Une copie du certificat de conformité des installations doit être remise au Service Régional Incendie.

7.2 Les installations de gaz de l'immeuble doivent être contrôlées par un organisme reconnu par le Service Public Fédéral - Economie - dès leur mise en service à chaque transformation et/ou extension ou lorsqu'il y a suspicion d'un danger.

Une copie de certificat de conformité des installations doit être remise au Service Régional Incendie.

7.3 Aucune bonbonne de gaz ne peut être stockée à l'intérieur de l'immeuble ou dans ses annexes.

7.4 Si le gaz en bonbonnes est utilisé, celles-ci doivent être stockées à l'extérieur de l'immeuble.

7.5 A l'intérieur de l'immeuble, les conduites de distribution de gaz doivent être en acier ou en matériau dont l'utilisation est autorisée pour le gaz.
L'usage du plomb, de tuyaux souples, flexibles en caoutchouc ou tout autre matériel du même genre est interdit.

Les normes applicables en la matière ainsi que les modifications subséquentes sont d'application. A l'extérieur, les règles de l'art en vigueur sont à respecter.

7.6 Si le mazout est utilisé comme combustible de chauffage et si la cuve est située à l'intérieur de l'immeuble, celle-ci doit être entourée d'un muret étanche tel que le volume ainsi formé est au moins égal à celui de la cuve.

La jauge en plastique basée sur le principe des vases communicants est interdite.
Seule la jauge à flotteur est admise.

Si la capacité de la cuve à mazout est égale ou supérieure à 3.000 litres, une demande d'exploitation doit être introduite.

7.7 Si la chaudière mazout a plus de 30 kW, le Service Régional Incendie peut exiger un système d'extinction automatique adéquat au-dessus du brûleur.

7.8 Toutes les mesures doivent être prises pour éviter l'écoulement d'hydrocarbures dans les canalisations, égouts, et sur le sol.

7.9 Aucun dispositif mobile de chauffage hormis les appareils électriques de chauffage conformes aux règles de l'art en vigueur (CEBEC ou autre label pour les appareils électriques) n'est admis dans l'immeuble.

Seuls les dispositifs fixes sont admis. Ceux-ci doivent au moins être éloignés de tout objet d'au moins 1 m.

Les appareils au gaz naturel doivent répondre aux normes belges.

7.10 Les appareils de chauffage, de cuisson et/ou les chauffe-eaux doivent être raccordés à un moyen d'évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur et réglementaire.

7.11 S'il s'agit d'un combustible solide ou liquide, les conduits d'évacuation doivent être entretenus annuellement par une société ou un technicien compétent.

7.12 Les chauffages utilisant un combustible avec réservoir incorporé sont interdits dans les logements.

Article 8 : Moyens de lutte contre l'incendie

8.1 Des détecteurs autonomes de fumée doivent être placés dans chaque logement.
(Cf. article 4 bis du Code Wallon du Logement et arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteur d'incendie dans les logements).
Ces détecteurs possèdent la certification prévue.

8.2 L'immeuble doit être équipé d'extincteur(s), en conformité avec les normes applicables, dont le type et le nombre sont déterminés par la surface à protéger, à savoir l'unité d'extinction par 150 m² ou par niveau.

Ces appareils doivent faire l'objet d'un contrôle annuel par un technicien ou une firme spécialisée.

Tout appareil ayant fait l'objet d'une utilisation doit être remis en parfait état de fonctionnement.

8.3 Si le Service Régional Incendie le juge nécessaire, un système d'alerte-alarme peut être exigé.

Dans ce cas, ce système doit pouvoir être utilisé en toutes circonstances y compris en cas de coupure du réseau électrique.

8.4 Si le Service Régional Incendie le juge nécessaire, des dévidoirs muraux peuvent être exigés.

8.5 Des consignes de sécurité en français doivent être affichées dans chaque unité de logement. Ces consignes doivent préciser le comportement à adopter en cas d'incendie.

Article 9 : Entretien

9.1 Les systèmes suivants, dont la liste n'est pas exhaustive tels que l'éclairage de sécurité, les moyens de lutte contre l'incendie, les moyens d'évacuation, les détecteurs autonomes de fumée et les moyens d'alarme éventuels doivent en permanence être tenus en parfait état de fonctionnement.

9.2 Si un ascenseur existe dans l'immeuble, il doit faire l'objet d'un contrôle périodique équivalent à la périodicité prévue par le Code Bien-être par un organisme agréé.

Article 10 : Contrôle

Pour mener à bien leur mission, les agents du Service Régional Incendie territorialement compétents effectuent les visites de logements visés par le présent règlement.

La visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 heures et 18 heures. Il est interdit de s'y opposer.

Article 11 : Rapports de visite

Les rapports de visite de contrôle sont portés à la connaissance :

- de Monsieur le Bourgmestre.
- du demandeur.
- du propriétaire

Article 12 : Infractions

En cas d'infractions relevées dans le rapport du Service Régional Incendie, le Bourgmestre prend les mesures suivantes :

12.1 Lorsque la sécurité des occupants est gravement compromise, le Bourgmestre procède à la fermeture totale ou partielle de l'immeuble.

12.2 Si le danger n'est pas imminent, une mise en demeure est adressée aux propriétaires, et une copie adressée aux bailleurs des immeubles concernés, les sommant de se mettre en conformité immédiatement. Le Bourgmestre peut, sur demande, accorder des délais et/ou des dérogations.

En cas d'inexécution dans le délai fixé et sans préjudice des dispositions prévues dans le Règlement Général de Police en vigueur sur le territoire communal arrêté par le Conseil communal le 20/12/2001, le propriétaire se voit infliger une amende administrative d'un montant de 125 €. En cas de récidive dans un délai de 6 mois, le montant de l'amende est porté à 250 € et le Bourgmestre peut procéder à la fermeture de l'immeuble.

Article 13 : Dispositions transitoires

Pour les logements existants, les propriétaires de ceux-ci sont tenus de rendre leurs logements conformes au Chapitre A du présent règlement dans un délai de 5 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent règlement excepté lorsque le Service Régional Incendie constate que la sécurité des locataires est gravement compromise et nécessite donc la fermeture des logements.

Tant pour le secteur privé que pour le secteur public, une demande de dérogation dûment motivée doit être introduite par écrit par le propriétaire au Bourgmestre dans un délai de 15 jours à compter de la réception du rapport de prévention incendie.

Cette demande est analysée et soumise à l'avis du Service Régional Incendie qui se prononce dans un délai d'un mois.

Le Bourgmestre notifie la décision sur base de ce rapport dans un délai de 15 jours.

Chapitre B : SALUBRITE

I. Domaine d'application

Les présentes dispositions sont applicables à tout logement loué ou mis en location, construit ou à construire.

Sans préjudice de l'application des dispositions légales et réglementaires relatives à la salubrité, le propriétaire doit prendre les mesures suivantes :

Article 14 :

Tout logement doit comprendre un point d'eau chaude, à savoir : robinet sur réceptacle muni d'un système d'évacuation. En cas de rénovation, une douche ou baignoire avec eau chaude est exigée. Les W.C. des logements individuels et collectifs sont à l'intérieur du bâtiment.

Article 15 :

Si l'immeuble comprend plusieurs unités de logement, un schéma précisant l'emplacement des logements ainsi que les pièces communes est affiché à chaque niveau et le numéro d'identification du logement ainsi que l'identification des pièces collectives doivent figurer à la fois sur la porte d'accès au logement et sur ce schéma.

La numérotation des logements se fait dans le sens horlogique en se présentant face à la porte principale de l'immeuble. Un exemplaire des schémas est remis au service Logement de la Ville de Charleroi.

Article 16 :

Tout immeuble à logements multiples doit disposer d'un endroit adéquat et organisé pour entreposer les sacs poubelle ainsi que les matières (cartons, verres, PMC) destinés aux collectes sélectives organisées sur le territoire communal.

Article 17 :

Le nombre de boîtes aux lettres et sonnettes présentes sur l'immeuble est limité au nombre de logements autorisés dans le bâtiment. Les boîtes aux lettres prévues pour les sièges de sociétés sont autorisées sous le respect de la loi du 17/07/1975 relative à la comptabilité des entreprises. Toutes les boîtes aux lettres et sonnettes ont un format similaire, sont de teinte uniforme, identifiées par le n° du logement et le nom de l'occupant et regroupées sur la façade principale du bâtiment concerné ou en tout autre endroit accessible au public.

Article 18 : Contrôle

Le respect des présentes dispositions est contrôlé par les agents communaux et la police locale.

Article 19 : Infractions

En cas d'infractions constatées au Chapitre B, une mise en demeure est adressée au propriétaire le sommant de remédier aux infractions dans un délai de 48 heures à 6 mois.

En cas d'inexécution dans le délai fixé de cette obligation et sans préjudice des dispositions prévues dans le Règlement Général de Police en vigueur sur le territoire communal arrêté par le Conseil communal le 21/02/2001, le propriétaire se voit infliger une amende administrative de 125 € et en cas de récidive dans un délai de 6 mois, le montant de l'amende sera porté à 250 €.

Article 20 : Dispositions transitoires

Pour les logements existants, les articles 15 et 17 du Chapitre B sont applicables dans un délai de 6 mois à dater de l'entrée en vigueur du présent règlement de salubrité.

Pour les articles 14 et 16 du Chapitre B, le délai de mise en conformité est de 2 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent règlement de salubrité. Tant pour le secteur privé que le secteur public, une demande de dérogation dûment motivée doit être introduite par écrit par le propriétaire au Bourgmestre dans un délai de 15 jours à compter de la réception du rapport du Service Logement.

Cette demande est analysée et soumise à l'avis du Service Logement qui se prononce dans un délai d'un mois.

Le Bourgmestre notifie la décision sur base de ce rapport dans un délai de 15 jours.

Chapitre C : DISPOSITION GENERALE

Article 22 :

Il appartient au préalable à tout propriétaire de consulter le Service d'Urbanisme de la Ville de Charleroi aux fins de vérifier la conformité des immeubles et logements à la législation en vigueur en matière de permis d'urbanisme.

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.

Le Bourgmestre est chargé de veiller à l'exécution du présent règlement communal.

[...]"

IV. RECEVABILITE QUANT A LA PREMIERE REQUERANTE

IV. 1. Thèses des parties

La partie adverse relève que la première requérante ne prouve pas qu'elle a régulièrement déposé la liste de ses membres comme le prescrivent les articles 10 et 26 de la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité juridique aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, alors applicable. Par ailleurs, selon la partie adverse, le règlement querellé vise en premier lieu des personnes identifiables, de sorte que les intérêts collectifs de la requérante ne sont pas lésés. L'intérêt de cette dernière est donc indirect et ne répond donc pas aux critères de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. Relevant également que

l'intérêt à agir n'est pas motivé à suffisance, la partie adverse soutient que, suite aux travaux imposés par l'acte attaqué, la valeur des immeubles visés s'en trouvera largement augmentée.

Dans son mémoire en réplique, la première requérante cite l'article 10 de la loi du 27 juin 1921, précitée, et en conclut que, désormais, les associations sans but lucratif n'ont plus l'obligation de déposer la liste de leurs membres au greffe du tribunal civil du siège de l'association. Elle s'engage néanmoins à transmettre une copie du registre de ses membres si une demande est formulée en ce sens. Par ailleurs, la première requérante explique que les intérêts collectifs qu'elle défend ne se confondent pas avec l'intérêt général puisque ses membres constituent une catégorie particulière de personnes, et que les destinataires de l'acte attaqué ne sont ni limités ni identifiables.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

La première requérante joint à son dernier mémoire une attestation de dépôt de la liste de ses membres au greffe du tribunal de première instance lors de sa constitution, de sorte que l'exception fondée sur le défaut de production de cette attestation ne peut être accueillie.

Par ailleurs, les recours en annulation formés par des personnes morales de droit privé, spécialement des associations, sont recevables lorsque ces personnes se prévalent, pour agir, d'une atteinte portée par l'acte attaqué aux intérêts collectifs spécifiques, distincts de l'intérêt général, qu'elles poursuivent de manière durable en raison de leur objet social. La lésion de l'intérêt collectif peut être alléguée lorsque le préjudice dépasse le cercle des intérêts individuels de l'un ou l'autre membre de l'association, sans qu'il soit requis que ce préjudice se vérifie dans le chef de tous les membres indistinctement. En outre, les recours contre des actes réglementaires sont en principe toujours recevables, ceux-ci étant susceptibles de s'appliquer à un nombre indéterminé de personnes.

En l'espèce, l'article 3 des statuts de la première requérante, qui est une association sans but lucratif, est libellé comme suit :

- " L'association a pour but la défense du droit de propriété privée immobilière et mobilière, la promotion et la défense de l'épargne, l'esprit d'initiative et la liberté individuelle. Elle peut posséder, soit en jouissance, soit en propriété, tous biens meubles et immeubles nécessaires à la réalisation de son objet.
Elle a pour but également l'introduction devant les juridictions pénales, civiles et administratives tant régionales, nationales qu'internationales de toutes les actions en justice qui se justifieraient par la défense de son objet et des intérêts collectifs ou

privés de ses membres, qu'ils soient moraux ou matériels. Il en va de même bien entendu pour tout recours de type administratif devant les autorités communales, provinciales, régionales, communautaires, nationales ou internationales.

Elle pourra mener toutes actions utiles à la défense des intérêts des propriétaires et notamment la constitution et la gestion de fichiers comportant toutes informations pertinentes concernant ceux-ci, dans le respect de la loi sur la protection de la vie privée

Afin de réaliser son but ou y contribuer, l'association peut employer tous moyens. Elle peut acquérir ou utiliser tout biens meubles ou immeubles qui peuvent être nécessaires ou utiles pour la réalisation de son but."

Le règlement attaqué contient, en son chapitre A, de multiples obligations quant à l'aménagement des immeubles comportant plus de quatre unités de logement, ainsi qu'aux immeubles où s'exercent une activité pouvant présenter un risque particulier. Il impose d'autres mesures, en son chapitre B, à tout propriétaire de logement loué ou mis en location.

De telles dispositions sont de nature à porter atteinte au droit de propriété. Elles peuvent donc affecter directement et défavorablement l'objectif que la première requérante s'est donné pour mission de défendre, de sorte que celle-ci a intérêt à en poursuivre l'annulation.

V. RECEVABILITE QUANT AU REQUERANT

V. 1. Thèses des parties

Le requérant, qui dit être membre de la section de Charleroi de la première requérante, explique qu'il exerce la profession d'agent immobilier dans cette ville et qu'il est actif dans les fonctions de régisseur et de syndic d'immeubles. A ce titre, il est tenu de faire respecter les règlements communaux. Il soutient dès lors qu'il dispose d'un intérêt suffisamment individualisé pour demander l'annulation de l'acte attaqué.

Dans son mémoire, la partie adverse considère qu'il est normal que le requérant respecte les lois, décrets et règlements communaux. Elle relève que le requérant ne précise pas quelle conséquence dommageable aurait pour lui le non respect du règlement litigieux par un de ses clients. Elle soutient donc que le requérant ne dispose pas d'un intérêt suffisamment individualisé en l'espèce.

Dans son mémoire en réplique, le requérant fait valoir que le règlement attaqué pourrait lui être appliqué "de près ou de loin". Il précise qu'il est confronté constamment aux questions des propriétaires quant à l'application du règlement et que les réponses évasives voire contradictoires de la partie adverse compliquent son

travail journalier. Il répète que l'acte querellé lui cause grief dans le cadre de ses activités professionnelles.

Dans son dernier mémoire, le requérant déclare être usufruitier de deux immeubles situés sur le territoire de la ville de Charleroi, et donner en location les appartements aménagés dans ces immeubles. Il joint à son mémoire des documents tenant lieu de preuve d'encaissement des loyers perçus pour ces appartements. Il considère être soumis au règlement attaqué, notamment en cette qualité de bailleur.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Les actes réglementaires sont susceptibles d'être attaqués par toutes les personnes auxquelles ils ont vocation à s'appliquer, et par celles qui, sans y être à proprement parler soumises, en subissent directement les effets. Le champ des requérants potentiels comprend tous les destinataires du règlement ainsi que les personnes à l'égard desquelles le règlement a des répercussions immédiates.

Le requérant a, en sa qualité de bailleur d'appartements aménagés dans des immeubles situés sur le territoire de la ville de Charleroi, un intérêt certain au recours.

L'exception fondée sur le prétendu défaut d'intérêt individualisé du requérant ne peut être accueillie.

VI. PREMIER MOYEN

VI. 1. Thèses des parties

Les requérants soulèvent un premier moyen, pris "de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation de l'article 6, § 1, I et IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des articles 119 et 135 de la nouvelle loi communale, de l'article 76, 1° du CWATUP, de l'excès de pouvoir et l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation". Dans une première branche, ils soutiennent que l'adoption de normes en matière de prévention contre l'incendie applicables à certains logements d'habitation existants relève de la compétence des régions et non des communes. Les requérants expliquent que l'Etat fédéral est compétent pour édicter les normes de base en matière de protection et de sécurité contre les incendies et que les régions sont également compétentes en la matière, sur la base de l'article 6, § 1^{er}, I, 1°, et IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de

réformes institutionnelles. Les communes, elles, disposent d'une compétence de principe en matière d'incendie sur la base de l'article 4 de la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances et de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale. Les requérants estiment que les communes peuvent compléter mais non contredire les normes de sécurité prévues par l'autorité fédérale ou régionale. Ils expliquent que les compétences attribuées à la Région wallonne, lesquelles relèvent de la police spéciale du logement, excluent l'intervention de la police générale des communes. Se fondant sur un arrêt n° 49/88 du 10 mars 1988 de la Cour constitutionnelle, les requérants considèrent qu'une commune ne peut édicter de mesures préventives générales applicables à certains logements d'habitation. Ils en concluent que l'acte attaqué est illégal, dès lors que la partie adverse n'avait pas compétence pour le prendre. Ils relèvent aussi que cette dernière n'expose pas de manière expresse la base légale adéquate pour justifier sa compétence. En une seconde branche, les requérants soutiennent que seule la Région wallonne est compétente pour édicter, comme en l'espèce, des normes de prévention dites sélectives, c'est-à-dire applicables à certains types d'habitations selon la destination et l'usage en matière de prévention contre les risques d'incendie. L'acte attaqué, qui s'applique aux immeubles comportant plus de quatre unités de logement construites ou à construire, empiète donc, selon les requérants, sur une compétence régionale exclusive.

Dans son mémoire en réponse, et en ce qui concerne la première branche, la partie adverse relève que l'acte attaqué reprend les bases légales nécessaires dans ses considérants et que la Région wallonne, dans son avis précédant l'adoption du règlement litigieux n'a pas contesté la compétence de la commune. Citant un arrêt du Conseil d'Etat, la partie adverse estime qu'elle peut prendre des règlements complémentaires de salubrité des logements, pour autant qu'elle justifie son action sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale. Quant à la seconde branche, la partie adverse se réfère à la réfutation de la première branche et note que l'enseignement des arrêts de la Cour constitutionnelle cités en termes de requête ne peut être transposé en l'espèce.

Sur les deux branches réunies, les requérants répliquent en substance que les autorités communales doivent tenir compte des règles répartitrices de compétences et notamment de la police spéciale en matière de logement, qui est attribuée exclusivement aux régions.

Dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent en substance que l'adoption de dispositions réglementaires en matière de prévention des incendies

ressortit à une police administrative spéciale. Ils font valoir que les communes ont une compétence en la matière, que fonde l'article 4 de la loi du 30 juillet 1979, de sorte que le règlement attaqué ne peut prendre appui sur l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale. Ils ajoutent qu'en adoptant le règlement attaqué, la partie adverse contredit les normes supérieures applicables en la matière.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

La loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances définit comme suit, en son article premier, la matière de la prévention des incendies :

" La prévention des incendies comprend l'ensemble des mesures de sécurité destinées, d'une part, à éviter la naissance d'un incendie, à détecter tout début d'incendie et à empêcher l'extension de celui-ci, d'autre part, à alerter les services de secours et à faciliter tant le sauvetage des personnes que la protection des biens en cas d'incendie".

L'article 2, § 1^{er}, de la même loi, charge le Roi de déterminer, "dans un but de prévention des incendies et des explosions [...], par arrêté délibéré en Conseil des ministres, les normes de prévention de base communes à une ou plusieurs catégories de constructions, indépendamment de leur destination".

L'article 4 de cette loi prévoit en outre que "le conseil communal peut édicter des règlements relatifs à la prévention des incendies et des explosions. Il peut, de même, compléter les prescriptions des règlements généraux. Sauf si le règlement général en dispose autrement, les règlements communaux existants restent en vigueur jusqu'à l'expiration du délai fixé par le Roi".

Par ailleurs, l'article 6, § 1^{er}, VIII, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, cité par les requérants à l'appui de leur moyen, dispose que les Régions sont compétentes en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de logement.

Dans son arrêt n° 49/88 du 10 mars 1988, dont un extrait est cité par les requérants, la Cour constitutionnelle - alors Cour d'arbitrage - s'est prononcée comme suit au sujet du lien entre les compétences régionales précitées et la matière de la protection contre l'incendie :

" [...] L'article 107 quater de la Constitution et l'article 6, § 1^{er}, I, 1^o, et IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, ont transféré aux Régions l'ensemble des matières de

l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et du logement, en ce compris tous les aspects de ces matières qui visent spécifiquement la protection des logements contre l'incendie.

2.B.2. La politique en matière de protection contre l'incendie des immeubles destinés en ordre principal à l'habitation n'est pas demeurée purement nationale. Elle présente en effet, en raison de la destination particulière de ces immeubles, des aspects spécifiques.

Si l'autorité nationale est compétente pour édicter des normes de base en matière de protection contre l'incendie, à savoir des normes communes à une catégorie de constructions sans que soit prise en compte leur destination, les Régions sont compétentes pour régler les aspects de la protection contre l'incendie qui sont spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation, c'est-à-dire pour adapter et compléter les normes nationales de base, sans mettre celles-ci en péril.

Les Régions sont en outre compétentes pour appliquer toutes les normes en matière de protection contre l'incendie, y compris les normes nationales."

Les Régions étant ainsi compétentes, selon l'enseignement de l'arrêt précité, pour régler les aspects de la protection contre l'incendie qui sont spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation, la Région wallonne en particulier a mis en oeuvre cette compétence à l'occasion de l'adoption, le 29 octobre 1998, du Code wallon du Logement. En effet, celui-ci, dont l'un des objectifs est d'"assurer la salubrité des logements" fixe notamment des normes en ce qui concerne "la sécurité contre les risques d'incendie des logements [...] par la présence de détecteurs d'incendie" (section 1bis) et impose la présence de détecteurs d'incendie (section 2), tandis que la section 3 du même Code prévoit encore qu'avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location et que le logement doit "respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie; ceux-ci peuvent être, préalablement à leur adoption, soumis pour avis à l'administration".

Cette compétence régionale n'exclut toutefois pas que l'autorité communale puisse fixer d'autres critères ou des normes plus strictes en matière de sécurité de manière à garantir une protection renforcée des occupants de logements. L'article 119, alinéa 2, de la nouvelle loi communale (non repris dans la coordination réalisée par le Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation en ce qu'il vise les "ordonnances de police", mais devenu l'article L 1122-32 du même Code en ce qu'il vise les "règlements communaux"), qui dispose seulement que les règlements communaux ne peuvent être contraires aux lois, aux décrets, aux règlements, aux arrêtés de l'Etat, des Régions et des Communautés, du conseil provincial et du collège provincial, n'interdit pas aux conseils communaux de prendre des règlements complémentaires aux normes arrêtées par les autorités précitées, si du moins la matière s'y prête et si ces autorités n'ont pas, implicitement ou expressément, exclu

l'intervention des autorités communales. Par ailleurs, l'article 10 du Code wallon du Logement dispose comme suit :

" Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Le logement doit :

1° respecter des critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement sur la base de l'article 3;

[...]

2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie. Ceux-ci peuvent être préalablement à leur adoption, soumis pour avis à l'administration;

[...]".

Cette disposition permet ainsi la coexistence, d'une part, de critères minimaux de salubrité que fixe le gouvernement en vertu de l'article 3 du Code wallon du Logement et, d'autre part, des règlements complémentaires de salubrité et de sûreté, d'origine communale. Dès lors qu'aucune disposition décrétales ne charge le conseil communal d'adopter de tels règlements en matière de protection contre l'incendie des immeubles en exécution du Code wallon du Logement, ce pouvoir réglementaire complémentaire ne peut trouver un fondement que dans l'article 135 de la nouvelle loi communale. Cet article, auquel le règlement communal attaqué se réfère dans son préambule, impose en effet aux communes de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police et de veiller à "la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité", et précise que "les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont : [...] 5° le soin de prévenir, par les précautions convenables, [...] les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies [...]". Ce ne serait que s'il existait en matière de prévention des incendies dans les logements un régime complet et détaillé de normes adopté en vertu d'une loi de police spéciale, que serait exclu le pouvoir des communes fondé, en cette même matière, sur le pouvoir de police administrative générale. Tel n'est pas le cas en l'espèce, les arrêtés du gouvernement wallon adoptés en exécution du Code wallon du Logement ne constituant à l'évidence pas un tel corps de règles. Il s'ensuit que le principe du cumul de la police spéciale du logement avec celle de la police générale en matière de salubrité et de sécurité des logements doit être tenu pour acquis et que dans la matière plus spécifique des critères de protection contre les incendies, il y a place pour un cumul de la police spéciale régionale et de la police générale communale.

Il résulte de cet examen que le premier moyen de la requête ne peut être jugé fondé en aucune de ses branches.

VII. DEUXIEME MOYEN

VII. 1. Thèses des parties

Les requérants soulèvent un deuxième moyen, pris "de la violation de l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs, de l'excès ou du détournement de pouvoir, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de bonne administration".

Au titre de développement de ce moyen, ils exposent ce qui suit :

- " Le règlement communal attaqué vise, à titre de base légale, l'article 10, 2° du Code wallon du logement.

Cet article énonce :

«Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Le logement doit :

2. Respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie.»

Le Règlement communal attaqué vise également, à titre de base légale, les articles 119, 119bis et 135 § 2 de la nouvelle loi communale.

Force est de constater que le règlement attaqué n'invoque pas l'article 4 de la loi du 30 juillet 1979 relatif à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances.

Les motifs qui fondent l'adoption du règlement attaqué sont libellés de la façon suivante :

«Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté et de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publique sur les places, dans les rues et lieux publics;

Considérant qu'il est essentiel d'apporter sur la Ville de Charleroi un logement de qualité et permettre de ce fait la valorisation de l'habitat;

Considérant qu'un logement mal adapté, induisant des conditions de vie difficiles, peut conduire à un mal être, à l'insécurité, peut poser des problèmes en matière de risque d'incendie : la sécurité des locataires, des voisins et des riverains peut en effet être gravement mise en péril.»

Ensuite, force est de constater que le logement de qualité ainsi que la valorisation de l'habitat ne relèvent pas de la compétence de la commune.

La police spéciale du logement, régie par le Code wallon du logement, a pour but d'assurer le bien être des occupants en veillant à ce que les logements répondent à des normes de qualité minimales (que ce soit en matière de prévention contre l'incendie ou en matière de salubrité).

Les motifs figurant dans l'acte attaqué relèvent de la police spéciale du logement.

Enfin, le règlement attaqué n'explique pas en quoi le trouble ou la menace de trouble invoqués sont publics. En effet, l'acte attaqué n'explique pas en quoi les mesures préventives en matière de protection contre l'incendie se concrétisent ou ont des conséquences sur la voie publique en tant que telle ou dans les lieux accessibles au public.

L'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale prévoit que les communes ont pour mission de :

«Prévenir, par les précautions convenables et [...] et de faire cesser [...] les incendies [...], dans la mesure où la matière n'est pas exclue de la compétence des communes.»

Il ne ressort pas de l'acte attaqué que les immeubles visés présentent un risque de propagation d'incendie aux immeubles voisins, de nature à mettre en péril l'ensemble des immeubles d'un quartier et la sécurité du passage dans les rues. L'acte attaqué n'expose pas en quoi sur base des critères techniques et matériels, la sécurité publique serait compromise.

Il n'expose pas en quoi l'absence de conformité aux prescriptions relatives à certains éléments de construction (article 3), celles relatives à l'évacuation des biens (article 4), aux escaliers (article 5), à la conformité des équipements (article 7) est constitutive en soi d'un risque d'incendie menaçant la sécurité publique à moins de décider qu'il devrait en être ainsi pour tous les immeubles en région wallonne.

En outre, l'acte attaqué ne se fonde sur aucune analyse des risques particuliers que présenteraient les immeubles visés par le Règlement communal. Il ne se fonde pas sur un avis ou une étude qui aurait été réalisée par les services communaux ou le service communal d'incendie.

Force est de constater que les dispositions concernant les mesures de prévention incendie et les moyens de lutter contre l'incendie, figurant aux articles 1 à 13 ne visent que les habitants ou les visiteurs de ces immeubles.

La confusion opérée par le règlement attaqué est corroborée par le considérant suivant qui énonce :

«Les communes peuvent adopter des règlements fixant des normes de salubrité, de sécurité incendie complémentaires aux prescriptions inscrites dans le Code wallon du logement qui visent à l'amélioration des conditions du logement.»

En conclusion, alors que l'acte attaqué ne fait aucune référence à l'article 4 de la loi du 30 juillet 1979, il explique que la commune est compétente pour adopter des règles visant à l'amélioration des conditions du logement tout en invoquant comme base juridique, l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale sans préciser concrètement en quoi l'ordre public serait affecté.

Le second moyen est fondé."

Ils reprochent au règlement attaqué de ne pas invoquer, au titre de base légale, l'article 4 de la loi précitée du 30 juillet 1979 et soutiennent que les motifs qui le fondent relèvent de la police spéciale du logement. Les requérants relèvent qu'il

n'est pas expliqué en quoi la menace de trouble serait publique et que l'acte attaqué ne se fonde sur aucune analyse de risque.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse explique que l'habitat à Charleroi est fort ancien et d'assez mauvaise qualité et que l'habitat groupé constitue un risque de propagation de l'incendie. L'acte attaqué vise la sécurité des locataires, voisins et riverains. En ce sens, selon la partie adverse, il y a menace de trouble public.

Dans leur mémoire en réplique, les requérants soutiennent que les justifications avancées par la partie adverse ont trait à la police spéciale du logement et à d'autres considérations qui ne sont pas relatives à la menace de l'ordre public.

Dans leur dernier mémoire, les requérants font essentiellement grief à l'acte attaqué de ne pas faire apparaître les raisons pour lesquelles la sécurité de la généralité des citoyens, et non seulement des occupants des immeubles concernés, serait mise en péril par un risque particulier de propagation d'incendie. Ils estiment que, faute de telles précisions, l'article 135 de la nouvelle loi communale n'offrirait pas un fondement approprié à l'acte attaqué.

VII. 2. Décision du Conseil d'Etat

Il ressort de l'examen du premier moyen que le pouvoir d'adopter le règlement attaqué est reconnu à la partie adverse au titre de la police générale qu'il lui incombe d'assurer.

En l'espèce, ce pouvoir est exercé en vue de prévenir le péril auquel peut être exposée la sécurité des locataires, mais également celle des voisins et des riverains.

Dans ces circonstances, il ne peut être fait grief à la partie adverse d'avoir adopté le règlement attaqué, en invoquant notamment l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, et en motivant sa décision par le souci d'assurer la sécurité des habitants.

Pour le surplus, les griefs formulés dans les développements du moyen ont essentiellement trait à la motivation formelle de l'acte attaqué. Or, la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs est applicable aux seuls actes administratifs à caractère individuel, et non aux règlements.

Il suit de l'ensemble de ces considérations que le moyen ne peut être accueilli.

VIII. TROISIEME MOYEN

VIII. 1. Thèses des parties

Les requérants soulèvent un troisième moyen, pris "de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 16 de la Constitution, l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale, du principe général de droit de proportionnalité, du principe général de bonne administration, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation". Dans une première branche, ils relèvent que les normes de prévention contenues dans l'acte attaqué sont identiques aux normes contenues dans l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, alors que l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale n'autorise que l'adoption de précautions convenables en matière de protection contre l'incendie. Les requérants soutiennent que les normes obligatoires sont très contraignantes et impliquent le désossage des bâtiments existants ainsi que des travaux de transformation très importants. Ils en concluent que le règlement est disproportionné. Dans une seconde branche, les requérants expliquent que le système de dérogation que prévoit l'acte attaqué ne précise pas quels seront les critères qui guideront l'administration. Ils mettent en garde contre le risque de fait du Prince et de clientélisme. Par ailleurs, les requérants relèvent que l'article 13 de l'acte attaqué prévoit que les propriétaires disposent de cinq ans pour mettre leur immeuble en conformité avec le chapitre A du règlement, alors que l'article 10, 2°, du Code wallon du Logement ne laisse aucun délai au demandeur de renouvellement d'un permis de location pour se conformer au règlement attaqué.

Sur les deux branches réunies, la partie adverse estime que la requérante ne démontre pas ce qu'elle avance, mais se borne à utiliser des formules vagues et péremptoires. La partie adverse soutient que la période transitoire prévue pour la partie A du règlement attaqué n'est pas dérisoire. Quant aux dérogations qui pourront être accordées, elles seront balisées par les principes généraux qui gouvernent l'action du bourgmestre. Enfin, pour la partie adverse, il n'y a pas discrimination dès lors que les situations évoquées par la requérante sont différentes.

Dans leur mémoire en réplique, et pour ce qui concerne, la première branche, les requérants citent divers exemples tendant à démontrer la disproportion du règlement attaqué. Quant à la seconde branche, les requérants répètent en substance

qu'il aurait été opportun de prévoir des critères encadrant les dérogations qui pourront être accordées.

Dans leur dernier mémoire, les requérants citent différents exemples attestant la similarité entre les exigences de l'acte attaqué et celles que fixe l'arrêté royal du 19 décembre 1997 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire. A leur estime, cette similarité implique de facto une disproportion. Ils démontrent ensuite la réalité des contraintes techniques et financières que fait peser le règlement attaqué sur les propriétaires concernés. A cet égard, ils donnent, à titre indicatif, certains des coûts générés par les travaux de mise en conformité des logements et les comparent aux rentrées locatives moyennes des appartements et studios. Ils insistent particulièrement sur les conséquences pratiques qu'entraîne l'interdiction d'escaliers du type "colimaçon". En ce qui concerne la seconde branche, les requérants dénoncent la contrariété de l'article 13 du règlement attaqué à l'égard de l'article 10, 2° du Code wallon du Logement, soulignant que les logements nécessitant un permis de location ou un renouvellement de permis pourraient bénéficier du régime transitoire prévu par l'acte attaqué, mais se verraient refuser le permis de location en application de l'article 10, 2°, du Code wallon du Logement. Ils estiment que ces deux régimes illustrent le caractère disproportionné du règlement, en combinaison avec le principe d'égalité et de non-discrimination. Ils soutiennent enfin que l'acte attaqué viole l'arrêté royal du 18 septembre 2008 déterminant la procédure et les conditions suivant lesquelles les dérogations aux normes de prévention de base sont accordées.

VIII. 2. Décision du Conseil d'Etat

A. Quant à la première branche

La seule similitude entre certaines dispositions du règlement attaqué et celles de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion ne suffit pas à établir le caractère disproportionné des mesures prises par la partie adverse.

Par ailleurs, à supposer que soit avérée la nécessité d'entreprendre des travaux dont l'importance et le coût seraient à la mesure de ce que décrivent les requérants, ceux-ci restent toutefois en défaut d'établir le caractère disproportionné du règlement. Ainsi, ne tentent-ils même pas de démontrer que les mesures prises par la partie adverse ne permettraient pas de réaliser l'objectif poursuivi au travers de leur

adoption, ou que ce but pourrait être atteint par d'autres normes, moins attentatoires aux droits et libertés qu'ils prétendraient lésés.

B. Quant à la seconde branche

En tant qu'ils dénoncent le risque de clientélisme que fait naître l'absence de critères susceptibles de guider les services de la partie adverse dans la mise en œuvre du système de dérogation institué par le règlement attaqué, les requérants se bornent à des allégations qui ne se fondent sur aucun élément concret.

Par ailleurs, si, comme le soutiennent les requérants, l'application de l'article 10, 2°, du Code wallon du Logement, impose des contraintes plus lourdes aux propriétaires qui sollicitent le renouvellement d'un permis de location, la discrimination dont ceux-ci seraient ainsi victimes résulterait de cette disposition du Code wallon du Logement, et non de l'acte attaqué.

Enfin, en tant que les requérants soutiennent, dans leur dernier mémoire, que l'acte attaqué viole l'arrêté royal du 18 septembre 2008 déterminant la procédure et les conditions suivant lesquelles les dérogations aux normes de prévention de base sont accordées, ils formulent un grief nouveau, au regard duquel le moyen est tardif.

Il suit de l'ensemble de ces considérations, que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches.

IX. QUATRIEME MOYEN

IX. 1. Thèses des parties

Les requérants soulèvent un quatrième moyen, pris "de la violation de l'article 23 de la Constitution, des articles 5 à 8 du Code wallon du logement, de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation". Ils y soutiennent qu'en ce que les articles 10 et 18 du règlement attaqué dérogent aux articles 5 à 8 du Code wallon du Logement, ceux-ci violent ces dispositions mais aussi l'article 23 de la Constitution qui contient le principe de standstill, lequel s'oppose à toute réduction de la protection conférée aux individus.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soutient que le contrôle prévu aux articles 10 et 18 du règlement attaqué ne s'applique pas aux situations envisagées aux articles 5 à 8 du Code wallon du Logement.

Dans leur mémoire en réplique, les requérants estiment que les articles 10 et 18 du règlement attaqué ne se bornent pas à compléter le Code wallon du Logement mais qu'ils y dérogent.

IX. 2. Décision du Conseil d'Etat

Les articles 5 à 8 du Code wallon du Logement, d'une part, et les articles 10 et 18 du règlement attaqué, d'autre part, ont pour objet les modalités de contrôle du respect de dispositions différentes, de sorte qu'ils ne peuvent que se compléter et non déroger les uns aux autres.

Dès lors que ces dispositions du règlement attaqué ne dérogent pas à celles du Code wallon du Logement qu'il vise, le moyen, qui soutient le contraire, manque en droit.

PAR CES MOTIFS, D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le
douze novembre deux mille douze par :

MM. Paul LEWALLE,
Yves HOUYET,
David DE ROY,
M^{me} Caroline HUGÉ,

Conseiller d'Etat, Président f.f.,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Caroline HUGÉ.

Paul LEWALLE.