

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 223.200 du 17 avril 2013

G./A.208.529/VI-19.949

En cause : **VANDERBORGHT** Pascale,

ayant élu domicile chez  
Me Philippe BOSSARD, avocat,  
boulevard Mayence, n° 17-19,  
6000 Charleroi,

contre :

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

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

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI<sup>e</sup> CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,  
SIEGEANT EN REFERE,**

**I. OBJET DE LA REQUETE**

Par une requête unique introduite le 12 avril 2013, Pascale VANDERBORGHT sollicite l'annulation et la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi du 29 mars 2013 qui décide "de fermer les quatre logements situés à l'étage de l'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4, pour insécurité en matière d'incendie "et qui ordonne à "tous ceux qui occupent ces logements à quelque titre que ce soit de les évacuer dans les quinze jours [...] à dater [de] la prise de l'arrêté".

**II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT**

Une ordonnance du 15 avril 2013, notifiée par télécopieur aux parties, convoque celles-ci à comparaître le 16 avril 2013 à 10 heures 30.

Les parties adverses ont déposé un dossier administratif à l'audience du 16 avril 2013.

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

Me Laurent MANISCALCO, loco Me Philippe BOSSARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour les parties adverses, ont présenté leurs observations.

M. le Premier auditeur au Conseil d'Etat, Benoît CUVELIER, 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

Tels qu'exposés dans la requête, et non contestés par la partie adverse, sous réserve des incertitudes dont celle-ci a fait état à propos de la configuration des lieux et de la répartition des logements mis en location, les faits utiles à l'examen de la présente demande peuvent être décrits comme suit :

- " 1. La requérante est propriétaire d'un immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4 [...].  
Il s'agit d'un immeuble comprenant des parties privatives et des parties communes. L'étage est constitué des parties privatives; le rez-de-chaussée est, lui, commun. Parmi les parties privatives, l'on retrouve [...] :  
- Le logement privé de la requérante [...];  
- Ce logement comprend la chambre de la requérante et celle de son fils;  
- La chambre de Fanny, une locataire;  
- La chambre de Betty, une autre locataire.  
Le rez-de-chaussée est composé d'une cuisine et d'un salon communs [...].  
Cet immeuble comprend donc trois logements, dont deux sont mis en location.
2. La requérante est également propriétaire de deux autres immeubles sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4/1 et 4/2 [...].  
Chacun de ces deux immeubles est en location.  
Ceux-ci ont des voies d'accès et des boîtes postales distinctes de celles de l'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4 [...].  
La porte d'entrée des immeubles sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4/1 et 4/2 est commune.  
L'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4/1, est occupé par Mickaël, locataire, et est accessible à l'étage grâce à des escaliers.  
Ces escaliers sont, au rez-de-chaussée, situés dans un couloir qui donne accès à l'arrière de l'immeuble.  
A l'arrière de cet immeuble, est accessible un autre immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4/2, occupé par Gérard, locataire [...].  
Chacun de ces deux immeubles comprend donc un logement mis en location.
3. Le 16 février 2013, le Service Régional d'Incendie effectue une visite de contrôle des mesures de sécurité incendie dans l'immeuble de la requérante sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4.

Le 18 mars 2013, le Service Régional d'Incendie dresse un rapport constatant l'existence, dans l'immeuble précité, de cinq logements :

- Logement collectif de trois unités au 1<sup>er</sup> étage;
- Logement individuel au rez-de-chaussée;
- Logement privé de la requérante.

Ce rapport conclut que les mesures de sécurité incendie et/ou panique ne sont pas satisfaisantes pour l'ensemble du bâtiment et que la situation est gravement compromise pour les logements situés à l'étage [...].

4. Par courrier recommandé du 20 mars 2013, le Bourgmestre de la Ville de Charleroi communique à la requérante le rapport établi par le Service Régional d'Incendie et l'informe qu'il envisage de prendre un arrêté de fermeture pour insécurité en matière d'incendie pour les logements de l'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4 [...].

Ce courrier indique également que la requérante a la possibilité, dans les cinq jours, de solliciter par écrit une audition ou de transmettre ses observations.

5. Par courrier recommandé du 25 mars 2013, la requérante adresse, par écrit, ses observations au Bourgmestre de la Ville de Charleroi.

Il ressort de cet écrit que :

«Sur ma bonne foi, je vous informe que précédemment je vivais avec mon compagnon qui s'occupait de tout le bâtiment et des papiers et formalités s'y relatant.

Depuis le mois de septembre 2012, je me retrouve seule car Monsieur est parti.

Et je dois gérer tout ce qui incombe audit bâtiment sans avoir aucune connaissance le concernant. En toute bonne foi, j'ai voulu faire le renouvellement de mon permis de location.

J'ai fait, comme demandé, la demande de plan, reçu accord de l'urbanisme, l'inspecteur de la région est passé dans mon bâtiment. Tout a été fait en temps et en heure comme demandé.

Mais à ma très grande surprise, il y a eu la visite des pompiers. Sans prévenir, ils ont fait la visite des lieux avec mon fils âgé de seize ans à qui ils ont dit qu'ils remettraient un rapport que je n'ai d'ailleurs pas reçu.

Très étonnée de votre courrier.

Je souhaiterais que vous m'accordiez une chance, un délai pour pouvoir effectuer les travaux car mes locataires et moi-même vivons comme une grande famille depuis plus de 10 ans pour certains.

Je ne voudrais surtout pas mettre leur avenir en péril. Nous en souffrirons tous.

Sur toute ma bonne foi en étant sûr de votre compréhension, j'attends une réponse positive de votre part.» [...].

6. Par courrier du 2 avril 2013, la Ville de Charleroi répond à la requérante :

«J'accuse bonne réception de votre lettre relative au bien susvisé.

Le contenu de ce courrier ne permet pas de remettre en question la prise de l'arrêté de fermeture pour insécurité en matière d'incendie.

Ledit arrêté se trouve actuellement à la signature du Bourgmestre. Un délai de 15 jours sera octroyé aux occupants pour quitter les lieux.

Néanmoins, si vous nous communiquez dans les plus brefs délais un programme planifié des travaux de mise en conformité que vous comptez entreprendre, nous le transmettrons au Service Régional d'Incendie.» [...].

7. Par courrier recommandé du 3 avril 2013, reçu le 8 avril 2013, la Ville de Charleroi communique à la requérante un arrêté décrétant la fermeture de quatre logements pour insécurité en matière d'incendie situés à l'étage de l'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4.

Cet arrêté est daté du 29 mars 2013.

Il est libellé 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 adoptés par le Conseil communal en sa séance du 25/01/2010;

Vu le rapport établi par le Service Régional d'Incendie le 18/03/2013 après qu'il ait visité le 16/02/2013 les logements sis à 6040 JUMET, rue de Gosselies, n° 4 dont le propriétaire-bailleur est Madame VANDENBORGH Pascale domiciliée à 6040 JUMET, rue de Gosselies, n° 4;

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 :

Pour les quatre logements situés à l'étage :

- Chaque étage ne forme pas un compartiment Rf 1 heure.

- La cage d'escalier n'est pas compartimentée Rf 1 heure avec porte Rf ½ heure à fermeture automatique et débouchant directement sur l'extérieur.

- Absence de porte d'accès Rf ½ heure à chaque logement et détecteur autonome de fumée.

- Absence d'éclairage de sécurité par bloc autonome installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours.

- Absence de pictogrammes conformes à l'A.R. du 17 juin 1997 sur la signalisation ou bien ISO 3864 répartis pour indiquer les sorties et issues de secours.

- Absence de seconde voie d'évacuation pour les logements non situés à un niveau normal d'évacuation.

- Absence de fenêtre en façade avant pour le logement situé dans les combles

- Absence d'extincteur de 6 kg accroché au mur à chaque niveau.

- Le local réserve du fuel n'est pas Rf 1 heure avec porte Rf ½ heure et il n'y a pas de muret de rétention pour contenir une fuite éventuelle.

- La chaufferie fuel n'est pas Rf 1 heure avec porte Rf ½ heure à fermeture automatique. Ce local n'est pas ventilé ni réservé exclusivement à cet usage.

- Absence d'extinction automatique à poudre B P9 sur le brûleur de la chaudière.

- L'installation au gaz n'est pas conforme à la norme NBN D52-003 relative à l'utilisation du gaz naturel.

- Les installations électriques ne sont pas conformes au R.G.I.E. ni contrôlées par un organisme agréé par le S.P.F. Economie.

Considérant que les locataires et le propriétaire ont été avertis, par courrier du 20/03/2013 de la décision que le Bourgmestre comptait adopter;

Considérant que les parties concernées n'ont pas sollicité d'audition ni transmis d'observation suite au courrier leur faisant part de la mesure envisagée;

DECIDE :

ARTICLE 1 : De fermer les quatre logements situés à l'étage de l'immeuble sis à 6040 JUMET, rue de Gosselies, n°4, 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 les 15 jours et ce à dater [de] la prise de l'arrêt.

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, [tél.]: 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 4 : Un écriteau portant la mention «logements fermés pour insécurité en matière d'incendie» 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 le propriétaire de se conformer aux lois et impositions urbanistiques.

[...]

ARTICLE 9 : La Police est chargée d'assurer (au besoin par la force) et de surveiller l'exécution du présent arrêté.»

[...].

Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Le 8 avril 2013, les services communaux de la Ville de Charleroi sont venus apposer sur l'immeuble de la requérante un écriteau portant la mention «logements fermés pour insécurité en matière d'incendie»."

#### IV. EXTREME URGENCE

##### IV. 1. Thèses des parties

Pour justifier le recours à la procédure d'extrême urgence, la partie requérante invoque les éléments suivants :

" 9. La doctrine considère que :

«Le requérant qui estime ne pas pouvoir attendre quarante-cinq jours (ou plus...) pour obtenir un arrêt de suspension peut demander que la demande soit traitée selon la procédure d'extrême d'urgence.»

La recevabilité de cette demande est subordonnée à deux conditions;

Il faut que le péril que risque de causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué soit imminent, ou en tout cas, que sa réalisation soit probable avant 45 jours;

Il faut que le requérant ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible.

10. En l'espèce, l'acte attaqué ordonne la fermeture des quatre logements situés à l'étage de l'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4, pour insécurité en matière d'incendie et octroie à tous ceux qui occupent ces logements à quelque titre que ce soit un délai de quinze jours à dater de la prise de l'acte pour les évacuer. L'acte attaqué est daté du 29 mars 2013 et a été notifié à la requérante le 8 avril 2013.

11. L'extrême urgence est, en l'espèce, bien établie.

Premièrement, en laissant un délai de quinze jours à tous ceux qui occupent les logements situés à l'étage de l'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4 (dont la requérante) à dater de la prise de l'acte attaqué, il faut en déduire que le péril que risque de causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué est nécessairement imminent.

En effet, en cas d'exécution immédiate de l'acte attaqué, la requérante se verra contrainte d'évacuer son immeuble, de même que ses locataires, pour le 13 avril 2013 (15 jours à compter du 29 mars 2013).

Il est donc certain que la réalisation de l'acte attaqué interviendra avant 45 jours, ce qui confirme pour autant que de besoin qu'une procédure de suspension ordinaire

ne pourrait apporter les mêmes satisfactions à la requérante qu'une procédure de suspension en extrême urgence.  
Deuxièmement, il ne saurait être contesté que la requérante a fait preuve de diligence en saisissant Votre Conseil 4 jours seulement après que l'acte attaqué lui ait été notifié (notification du 8 avril 2013)".

A l'audience du 16 avril 2013, le conseil des parties adverses n'a pas contesté la vérification des conditions au respect desquelles une demande de suspension peut être introduite selon la procédure d'extrême urgence.

#### IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le recours à la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible.

En l'espèce, par l'acte attaqué, le bourgmestre de la ville de Charleroi ordonne "de fermer les quatre logements situés à l'étage de l'immeuble" et, "à tous ceux qui occupent les logements à quelque titre que ce soit, de les évacuer dans les 15 jours et ce à dater [de] la prise de l'arrêté".

Cet arrêté a été signé par le bourgmestre le 29 mars 2013 de sorte que l'imminence du péril est établie.

Par ailleurs, l'acte attaqué a été notifié à la requérante par un courrier daté du 3 avril 2013 qu'elle déclare, sans être contestée, avoir réceptionné le 8 avril 2013. En introduisant sa requête le 12 avril 2013, la requérante a agi avec la diligence requise.

#### V. MOYENS SERIEUX

##### V. 1. Thèse de la requérante

La partie requérante soulève un deuxième moyen pris de la violation "des formes substantielles, plus précisément du principe du contradictoire, et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme".

Elle l'expose dans les termes suivants :

- " En ce que l'autorité décide de fermer l'immeuble de la requérante sur pied d'un constat établi par le Service Régional Incendie de manière non contradictoire et sur lequel la requérante n'a pas eu l'occasion de formuler des observations de manière adéquate;

Alors que tout acte administratif doit se fonder sur des éléments soumis à la contradiction de celui à qui on les oppose;  
[...]

22. La doctrine précise que :

«Au premier rang des formes substantielles destinées à protéger les administrés figurent les droits de la défense en matière disciplinaire, et son diminutif, le principe du contradictoire, applicable à l'élaboration de tout acte qui porte préjudice».

23. En l'espèce, le principe du contradictoire a été méconnu par trois fois.

24. Premièrement, l'acte attaqué repose sur un rapport établi unilatéralement par le Service Régional Incendie.

En effet, la visite du Service Régional Incendie a eu lieu en l'absence de la requérante qui est propriétaire des lieux.

Seul le fils de la requérante, mineur, était présent lors de la visite du Service Régional Incendie.

Ceci n'a, cependant, pas arrêté le Service Régional Incendie qui n'a pas jugé utile de postposer sa visite à un jour où la requérante pourrait être présente.

La requérante a, pour sa part, attiré l'attention de l'autorité sur ce point lors des observations qu'elle lui a dressé à la suite du courrier recommandé du 20 mars 2013.

En effet, dans son courrier, elle écrivait :

«Mais à ma très grande surprise, il y a eu la visite des pompiers. Sans prévenir, ils ont fait la visite des lieux avec mon fils âgé de seize ans à qui ils ont dit qu'ils remettraient un rapport que je n'ai d'ailleurs pas reçu.»

La requérante constate, pourtant, que l'autorité s'est abstenue de répondre à cela et, mieux encore, qu'elle s'est fondée sur ledit rapport du Service Régional Incendie pour prendre l'acte attaqué.

25. Deuxièmement, la requérante a pris connaissance tardivement du rapport du Service Régional Incendie et ce, par le courrier du 20 mars 2013 de la Ville de Charleroi.

Ce courrier informe la requérante que le Bourgmestre de la Ville de Charleroi envisage de prendre un arrêté de fermeture pour insécurité en matière d'incendie pour les logements de l'immeuble sis à 6040 Jumet, Rue de Gosselies, 4 et lui indique également qu'elle a la possibilité, dans les cinq jours, de solliciter par écrit une audition ou de transmettre ses observations.

Le 25 mars 2012, la requérante a adressé, par écrit, ses observations au Bourgmestre de la Ville de Charleroi.

Par courrier du 2 avril 2013, la Ville de Charleroi a accusé réception de ses observations et a indiqué que le contenu de ces observations ne remettait pas en cause la prise de l'arrêté de fermeture pour insécurité en matière d'incendie et que ledit arrêté se trouvait actuellement à la signature du Bourgmestre.

Deux éléments démontrent, toutefois, qu'il n'a pas été tenu compte des observations de la requérante.

D'une part, il est, pour le moins, piquant de constater que le 2 avril 2013, la Ville de Charleroi accuse réception des observations de la requérante et l'informe qu'un arrêté de fermeture se trouve actuellement à la signature du Bourgmestre alors que ledit arrêté avait déjà été adopté et signé le 29 mars 2013.

Il faut donc en déduire qu'en adoptant un arrêté de fermeture le 29 mars 2013, le Bourgmestre de la Ville de Charleroi n'a pas pu raisonnablement tenir compte d'observations dont il n'a été accusé réception que postérieurement, soit le 2 avril 2013.

D'autre part, la motivation de l'acte attaqué démontre expressément qu'il n'a pas été tenu compte des observations de la requérante :

«Considérant que les locataires et le propriétaire ont été avertis, par courrier du 20/03/2013 de la décision que le Bourgmestre comptait adopter;

Considérant que les parties concernées n'ont pas sollicité d'audition ni transmis d'observation suite au courrier leur faisant part de la mesure envisagée; [...]»

26. Troisièmement, la requérante regrette de ne pas avoir pu faire valoir ses observations dans un délai raisonnable, étant entendu qu'un délai de 5 jours lui a été laissé pour faire valoir lesdites observations.

Ce délai de 5 jours est injustifié tant au regard de la situation qui préexistait depuis de nombreuses années que du délai (plus d'un mois) qu'il a fallu au Service Régional Incendie pour établir un rapport concluant à une situation gravement compromise en termes de sécurité incendie.

Ce délai de 5 jours ne lui a d'ailleurs pas permis de consulter au préalable un conseil, raison pour laquelle elle s'est empressée de tenter tant bien que mal de formuler elle-même ses observations et de les adresser à la Ville de Charleroi.

27. Il faut déduire de ce qui précède que la requérante n'a pas eu l'opportunité d'être conseillée utilement pour faire valoir ses observations sur le rapport du Service Régional Incendie, qu'elle n'a pas eu l'opportunité de les faire valoir de manière adéquate et dans des conditions optimales ou, au moins, que les observations qu'elle a pu formuler n'ont pas été prises en compte par l'autorité au moment d'adopter l'acte attaqué."

## V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le rapport du service régional d'incendie a été porté à la connaissance de la requérante par un courrier du 20 mars 2013 l'informant, par ailleurs, de la possibilité, par écrit expédié dans les cinq jours, de solliciter une audition ou de transmettre ses observations.

La requérante a précisément communiqué ses observations par un courrier recommandé, dont la preuve de dépôt porte la date du 25 mars 2013.

L'acte attaqué relève pourtant que les parties concernées n'ont pas sollicité d'audition, ni transmis d'observations au courrier leur faisant part de la mesure de fermeture envisagée. Cet élément de la motivation de l'acte attaqué impose *prima facie* de constater qu'il n'a nullement été tenu compte des observations de la requérante.

Dans ces circonstances, le moyen doit être déclaré sérieux.

## VI. RISQUE DE PREJUDICE GRAVE ET DIFFICILEMENT REPARABLE

### VI. 1. Thèses des parties

La partie requérante fait valoir les éléments suivants qui lui permettent de justifier le risque de préjudice grave difficilement réparable :

" 36. L'acte attaqué emporte risque de préjudice grave et difficilement réparable pour la requérante.

37. En l'espèce, la requérante connaît d'importants problèmes de santé liés à plusieurs thromboses qu'elle a faites ces dernières années qui nécessitent des soins réguliers tels que des visites chez le médecin, des entretiens individuels auprès d'un psychologue, etc.

Elle ne peut plus travailler.

Elle perçoit, de ce fait, un soutien financier de la mutuelle.

Elle vit seule avec son fils âgé de 16 ans.

38. En résumé, à ce jour, la situation financière de la requérante est la suivante :

Revenus [...] :

Mutuelle : 1.426,10 euros;

Loyer Fanny : 100,00 euros (Toutes charges comprises);

Loyer Betty : 125,00 euros (Toutes charges comprises);

Loyer Mickaël : 300,00 euros (Toutes charges comprises);

Loyer Gérard : 450,00 euros (Toutes charges comprises).

Total : 2.401,10 euros

Charges [...] :

Prêt immeuble : 436,25 euros;

Voiture : 218,81 euros;

Assurances auto : 62,21 euros;

Assurances habitation : 200 euros;

Mazout : +ou- 450 euros;

Electricité : 143,46 euros;

Eau : 106,28 euros;

Psychologue : 88,00 euros;

Soins médicaux : 204,00 euros;

Soins dentaires : 130,00 euros;

Nourriture : 400,00 euros;

Frais scolaires fils : 70,00 euros;

Total : 2.509,01 euros

Différence : - 107,91 euros (sans compter les frais extraordinaires et autre loisirs).

On voit, d'après ce décompte, que la balance rentrées/charges laisse apparaître un résultat négatif dans le budget de la requérante que l'acte attaqué pourrait aisément venir amplifier.

Ceci se ressent sur le solde du compte bancaire de la requérante comme en témoignent les extraits de compte bancaire produits laissant apparaître un solde négatif permanent.

La situation financière actuelle de la requérante est donc fragile et précaire.

Cette précarité ne sera, cependant, qu'amplifiée si la requérante ne peut plus percevoir de ses locataires les loyers pour l'occupation des quatre logements sis à l'étage de l'immeuble sis à 6040 JUMET, Rue de Gosselies, 4.

Ceci impliquera, pour elle, une diminution de revenus très importantes.

La requérante ne percevra, en effet, plus 2.401,10 euros mais bien 1.876,10 euros par mois (1.426,10 euros de mutuelle et 450 euros pour le loyer de Gérard qui n'est pas visé par l'acte attaqué), soit une différence de 525 euros de moins par rapport à la situation actuelle.

Ses charges, elles, ne diminueront pas pour autant, au contraire.

Certes, la requérante ne devra plus supporter l'intégralité des charges inhérentes à la mise en location des quatre logements sis à l'étage de son immeuble.

Cependant, la requérante sera contrainte de supporter encore, au minimum, le prêt de son immeuble, l'assurance, les charges de Gérard, et une partie des charges pour les quatre autres logements (mazout, eau et électricité) pour éviter toute dégradation de ceux-ci et/ou pour permettre la réalisation des travaux de mise en conformité.

Elle continuera à supporter les autres charges reprises dans le décompte ci-dessus qui ne sont pas liées à la mise en location de son immeuble (voiture, nourriture, médecin, etc.).

L'acte attaqué contraindra également la requérante à se reloger rapidement et, partant à supporter de nombreux frais y afférent (frais de déménagement, frais de recherches pour la location d'un nouveau logement, garantie locative, loyer, charges, etc.), de même qu'à procéder à la réalisation des travaux de mise en conformité de son immeuble.

La requérante s'expose enfin à devoir rembourser à ses locataires, en cas d'exécution immédiate de l'acte attaqué, des indemnités pour résiliation fautive du bail à ses torts exclusifs ainsi qu'une partie des loyers déjà perçus pour le mois d'avril 2013.

Ce faisant, en cas d'exécution de l'acte attaqué, avec une rentrée mensuelle d'argent de 1.876,10 euros, la situation financière de la requérante ne sera manifestement plus tenable.

Pire encore, il lui sera impossible, avec cette rentrée, de supporter, outre les charges qu'elle supporte actuellement (déduction faite d'une partie du mazout, de l'électricité et de l'eau comme évoqué supra), les nouvelles charges et autres frais qu'elle serait amenée à devoir supporter en plus en cas d'exécution de l'acte attaqué ainsi que les indemnités à payer à ses locataires pour la résiliation fautive du bail à ses torts exclusifs.

Cette situation risque donc de mener la requérante vers une situation financière encore plus précaire que celle qui prévaut actuellement, avec le risque de la mener ni plus ni moins à la rue avec son fils âgé de 16 ans à défaut, pour elle, de disposer de suffisamment d'argent que pour pouvoir faire face aux conséquences de l'acte attaqué.

L'on ne peut, par ailleurs, que craindre que la santé fragile de la requérante se voit encore davantage altérée si elle devait faire face à pareilles conséquences imminentes.

En cela, cette situation risque de causer un préjudice grave et difficilement réparable.

39. Qui plus est, la requérante se trouve dans l'impossibilité de trouver un logement dans le délai qui lui est laissé par l'acte attaqué.

En effet, rappelons que l'acte attaqué du 29 mars 2013 laisse un délai de 15 jours à dater de la prise de l'acte pour que les occupants de l'immeuble dont la requérante puissent l'évacuer.

La requérante dispose donc jusqu'au 13 avril 2013 pour quitter les lieux.

Or, l'acte attaqué lui a été notifié que très tardivement, soit le 8 avril 2013, ce qui ne lui laissait concrètement qu'un délai de 5 jours pour trouver un nouveau logement.

Ce délai est, en principe, comme en fait, insuffisant pour ce faire.

40. A ceci s'ajoute également un risque de préjudice moral important pour la requérante.

En effet, dans son courrier adressé à la Ville de Charleroi en mars 2012, elle précisait :

«Je souhaiterais que vous m'accordiez une chance, un délai pour pouvoir effectuer les travaux car mes locataires et moi-même vivons comme une grande famille depuis plus de 10 ans pour certains.

Je ne voudrais surtout pas mettre leur avenir en péril. Nous en souffrirons tous.»

La requérante devrait, en cas d'exécution immédiate de l'acte attaqué, se séparer brutalement de ses locataires qu'elle connaît depuis de nombreuses années maintenant et qui sont devenus, dit-elle, comme des membres de sa famille.

Le préjudice moral découle à la fois de cette séparation mais également de l'inquiétude de mettre l'avenir de ses locataires en péril.

41. Dans de telles conditions, l'acte attaqué qui impose à la requérante 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 également de trouver une autre habitation l'expose à un risque de préjudice grave difficilement réparable."

A l'audience du 16 avril 2013, le conseil des parties adverses a observé que le risque de préjudice grave et difficilement réparable tel que présenté par la requérante était motivé par le fait qu'elle ne pouvait se trouver un autre logement, alors que l'acte attaqué ne vise que les locataires de l'immeuble et, qu'en ce qui concerne le préjudice financier allégué, si les revenus de la requérante risquaient de diminuer en raison de l'exécution de l'acte attaqué, ses charges diminueraient également, et qu'en outre, ce préjudice était déjà consommé dès lors que les charges de la requérante étaient supérieures à ses revenus depuis plusieurs années déjà.

Pour sa part, et toujours à l'audience du 16 avril 2013, le conseil de la partie requérante a fait part de l'angoisse dans laquelle se trouve celle-ci, confrontée à la perspective d'être expulsée du logement qu'elle occupe avec son fils, perspective d'autant plus troublante qu'elle souffre par ailleurs de graves problèmes de santé. En ce qui concerne le préjudice financier, le conseil de la requérante a insisté sur le fait que c'est l'aggravation d'une situation déjà précaire qu'il convenait de prendre en considération.

## VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

Le préjudice auquel, à l'estime de la requérante, l'exécution de l'acte attaqué risque de l'exposer est, avant tout, essentiellement financier, consistant en l'aggravation sensible d'une situation financière qui était déjà suffisamment précaire.

Certes, un préjudice d'ordre financier est en principe réparable puisqu'il peut être compensé par l'octroi de dommages et intérêts. Il peut toutefois en aller autrement, dans des circonstances exceptionnelles, notamment lorsque la perte financière atteint un degré tel qu'elle menace le préjudicié dans son existence ou met gravement en péril son propre mode de vie.

En l'espèce, il est établi avec une vraisemblance suffisante que l'aggravation de la situation financière déjà précaire de la requérante risque d'altérer davantage encore sa santé fragile.

Il s'impose, par ailleurs, d'avoir égard à l'impossibilité tout aussi vraisemblable, pour la requérante, de trouver un logement dans le délai qui lui est imparti par l'acte attaqué, et ce, d'autant plus qu'il n'est pas apparu, au cours des débats, qu'une aide utile aurait pu, jusqu'alors, lui être procurée par le service social du

logement de la seconde partie adverse ainsi que l'article 2 de l'acte attaqué en laisse entrevoir la perspective.

Enfin, le risque d'un préjudice moral important ne peut être sous-estimé, à raison de l'angoisse que provoque, chez la requérante, la perspective de l'évacuation annoncée, non seulement en ce que celle-ci les affectera, elle-même et son fils, mais également pour l'incidence qu'elle provoquera sur la situation de ses locataires dont elle se déclare fort proche.

Il suit de l'ensemble de ces considérations que le risque de préjudice grave et difficilement réparable allégué par la requérante doit être tenu pour suffisamment établi.

Aux termes de l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, "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'examen de la présente requête en extrême urgence, révèle que les conditions définies par cet article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, sont rencontrées. Il y a lieu, dès lors, d'accueillir la demande de suspension.

**PAR CES MOTIFS,  
D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi du 29 mars 2013 décrétant la fermeture de quatre logements pour insécurité en matière d'incendie.

**Article 2.**

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

**Article 3.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 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 4.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI<sup>e</sup> chambre, le dix-sept avril deux mille treize par :

|                 |                |                                    |
|-----------------|----------------|------------------------------------|
| M.              | David DE ROY,  | Conseiller d'Etat, Président f.f., |
| M <sup>me</sup> | Caroline HUGÉ, | Greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Caroline HUGÉ.

David DE ROY.