

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.048 du 14 janvier 2014

G./A.197.783/VI-18.790

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

ayant élu domicile
boulevard Frans Dewandre, n° 6,
6000 Charleroi,

contre :

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

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

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

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

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Un arrêt n° 209.906 du 21 décembre 2010 a rejeté la demande de suspension de l'exécution du même arrêté.

L'arrêt a été notifié, le 28 décembre 2010, à la partie requérante.

La partie requérante a, le 21 janvier 2011, demandé la poursuite de la procédure.

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

Le dossier administratif a été déposé.

M. l'Auditeur adjoint au Conseil d'Etat, Lionel RENDERS, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie adverse a introduit une demande de poursuite de la procédure le 12 août 2013.

Une ordonnance du 6 novembre 2013, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 4 décembre 2013.

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

Me Thierry DEMESSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Julien CHARLES, loco Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. le Premier auditeur au Conseil d'Etat, Marc JOASSART, 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

III. 1. La société anonyme FINKI a notamment pour objet, selon l'article 3 de ses statuts coordonnés au 29 juin 2001, "toutes opérations immobilières, en ce compris l'achat, la vente, la cession et/ou l'échange de tous immeubles bâtis ou non; la gestion, la location ou sous-location, la construction, l'aménagement ou la mise en valeur, l'exploitation et la réalisation desdits immeubles sous toutes formes appropriées".

III. 2. Elle est propriétaire d'un immeuble sis rue d'Angleterre n° 11 à 6000 Charleroi.

III. 3. Le 8 mars 2007, la requérante a été informée qu'un contrôleur de la

division du Logement de la ville Charleroi avait procédé à une visite de l'immeuble et que plusieurs infractions aux dispositions légales et réglementaires qui régissent la matière avaient été constatées (dont une absence de permis de location). Ce courrier mettait la requérante en demeure de régulariser la situation pour le 8 avril 2007.

III. 4. Le 4 mai 2007, le bourgmestre de la ville de Charleroi a pris un arrêté de fermeture des logements soumis à permis de location situés dans cet immeuble et ordonné leur évacuation dans les trois mois à dater de la prise de cet arrêté.

III. 5. Le 17 juillet 2007, le collège communal de la ville de Charleroi a décidé de ne pas délivrer le permis de location demandé par la requérante pour les cinq unités de logement collectif et un premier logement individuel (celui situé au 1^{er} étage arrière droit). Cette décision a été notifiée par un courrier daté du 10 août 2007. Le recours introduit contre cette décision auprès du Ministre wallon du Logement a été rejeté en date du 24 septembre 2007.

III. 6. Le 18 juillet 2007, le collège communal de la ville de Charleroi a accusé réception de la demande de permis de location portant sur les deux derniers logements individuels (situés au 1^{er} étage avant droit et au 2^{ème} étage arrière gauche) et a mis la requérante en demeure de lui transmettre une copie du permis d'urbanisme pour la création des deux derniers logements individuels ou, à défaut, l'accusé de réception du dépôt de la demande de régularisation en la matière.

III. 7. Le 19 octobre 2007, l'échevin de l'Aménagement et du Développement urbains de la ville de Charleroi a indiqué à la requérante qu'il ne proposera plus au collège communal la délivrance de permis de location sur la base d'un accusé de réception de dépôt d'un dossier d'urbanisme, de nombreuses demandes en la matière pour la création de logements aboutissant à des refus. Il soulignait qu'aucun permis de location ne lui serait, dès lors, délivré avant d'avoir reçu un permis d'urbanisme.

III. 8. Le 27 novembre 2007, le collège communal de la ville de Charleroi a décidé de ne pas délivrer le permis de location pour les deux derniers logements individuels situés au 1^{er} étage avant droit et au 2^{ème} étage arrière gauche de l'immeuble sis rue d'Angleterre, n° 11. Cette décision est fondée sur l'absence de permis d'urbanisme pour la création de logements dans cet immeuble. Le recours introduit contre cette décision auprès du Ministre wallon du Logement a été rejeté en date du 11 février 2008.

III. 9. A la suite d'une dénonciation anonyme, le service régional d'incendie a procédé, le 7 avril 2009, à une visite de l'immeuble appartenant à la requérante. Le

rapport établi à la suite de cette inspection se présente comme suit :

" A) Constatations :

Visite effectuée en compagnie de locataires.

1. Situation:

Le bâtiment est situé le long de la voie publique

2. Conditions d'accès :

Accessible en façade avant aux véhicules d'incendie.

3. Genre de construction :

L'immeuble comportant deux étages est de construction traditionnelle en maçonnerie avec planchers, escalier et charpente sous toiture en bois.

Occupation : rez-de-chaussée une chambre et un appartement, 1^{er} étage quatre chambres, 2nd étage trois chambres,

4. Chauffage des locaux:

Chaufferie «GAZ» installée au sous-sol, lors de la visite la porte de la cave était verrouillée. L'accès n'a pas été possible.

5. Mesures destinées à favoriser l'évacuation:

Un éclairage de sécurité par blocs autonomes est en place.

Les voies d'évacuation, escaliers et paliers, sont recouvertes de tapis.

6. Moyens de lutte contre l'incendie :

Aucun.

7. Détecteurs d'incendie:

Installés dans le hall d'entrée et sur les paliers.

B) Avis du Service Incendie :

La Ville de CHARLEROI peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après :

1. Compartimentage :

a) Chaque étage formera un compartiment Rf (résistant au feu) 1 heure, une attention particulière sera apportée au passage de câbles et tuyauteries.

b) Chaque appartement sera compartimenté Rf 1 heure, vis à vis de la cage d'escalier, avec porte Rf ½ heure. Si des cloisons Rf sont aménagées aux paliers, ces portes seront à fermeture automatique (bras de rappel).

c) Dans les voies d'évacuation, les faux plafonds seront du type stable au feu ½ heure.

2. Installations électriques :

Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par le S.P.F. Economie (www.mineco.fgov.be). Les remarques éventuelles seront corrigées.

3. Chauffage des locaux :

Les appareils de chauffage présenteront toutes les garanties contre les risques d'incendie, d'asphyxie, d'explosion ou de surchauffe.

La chaufferie doit être un local résistant au feu avec porte Rf ½ heure à fermeture automatique.

Une ventilation haute et basse efficace doit être aménagée.

Le local doit être exclusivement réservé à cet usage.

4. Mesures destinées à favoriser l'évacuation :

a) L'éclairage de sécurité par blocs autonomes installé dans la cage d'escalier sera maintenu en bon état de fonctionnement de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours à chaque niveau.

b) Chaque appartement disposera de détecteurs autonomes de fumée conformément à l'A.G.W. du 21/10/2004, relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

c) Les chambres ne possédant pas de baies vitrées en façade avant, seront desservies par une seconde possibilité d'évacuation n'empruntant pas la cage d'escalier intérieure. (par ex. : échelle de secours)

d) Dans les voies d'évacuation, les revêtements de sol doivent être de la classe A1 (très difficilement inflammable)

e) Des consignes en cas d'incendie seront rédigées, portées à la connaissance des

- locataires et affichées dans les locaux.
5. Moyens de lutte contre l'incendie :
Des extincteurs de 6kg doivent être accrochés au mur, à des endroits visibles (ou signalés) et facilement accessibles, à raison d'une unité à chaque niveau. Ils seront contrôlés annuellement par le fournisseur ou un technicien compétent.
6. Installation Gaz :
Les conduites de distribution de gaz feront l'objet d'un contrôle d'étanchéité réalisé par un organisme agréé par le Ministère de l'Emploi et du Travail. (Tous les 5 ans et chaque fois que des modifications importantes sont apportées à l'installation.)
Les bouteilles de gaz de pétrole liquéfié sont interdites à l'intérieur de l'immeuble.
- C) Conclusions :
Actuellement, les conditions de sécurité au point de vue incendie et ou panique ne sont pas satisfaisantes.
La sécurité incendie des occupants est gravement compromise."

III. 10. Par un courrier daté du 7 mai 2009, le bourgmestre de la ville de Charleroi informe la requérante de sa décision de soumettre la levée de l'arrêté de fermeture du 4 mai 2007 non seulement à l'obtention d'un permis de location, mais également à l'avis favorable du service régional d'incendie qui était communiqué en annexe. Par un arrêté n° 198.736 du 9 décembre 2009, le Conseil d'Etat a décidé qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur le recours introduit par la requérante contre cette décision laquelle avait été retirée entre-temps.

III. 11. Le 7 mai 2009 également, la ville de Charleroi a averti la requérante que "suite au rapport du Service Régional d'incendie [...] signalant que les occupants ne bénéficient pas d'un niveau de sécurité satisfaisant et que la situation est gravement compromise", le bourgmestre envisageait de prendre un arrêté de fermeture pour insécurité en matière d'incendie pour le logement situé au 2^{ème} étage avant. Ce courrier indiquait expressément que la requérante avait "la possibilité, par écrit expédié dans les 10 jours suivant réception de la présente, de solliciter une audition ou de transmettre [ses] observations".

III. 12. Par une lettre datée du 14 mai 2009, la requérante a répondu à ce courrier. Elle y fait état de questions portant notamment sur la manière dont la visite du service régional d'incendie s'était déroulée ou sur la personne ayant requis cette inspection. Ce courrier mentionnait également que la locataire du logement concerné ne s'était jamais plainte, que la ville manque cruellement de logements décents et reprochait à la ville son "inconséquence" par rapport à un autre dossier.

III. 13. Le 20 mai 2009, le directeur-adjoint chargé du logement f.f. de la division du Logement de la ville de Charleroi a indiqué à la requérante que n'ayant pas effectué la visite du bâtiment, il ne pouvait fournir les précisions demandées qui relèvent de la

compétence du service régional d'incendie auquel il transmettait le courrier du 14 mai 2009.

III. 14. Le 2 juin 2009, le bourgmestre de la ville de Charleroi a pris la décision suivante:

- " Le Bourgmestre,
Vu l'article 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale;
Vu le rapport ci-annexé établi par le Service Régional d'Incendie le 24/04/2009 après qu'il ait visité les logements sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre n°11 dont le propriétaire-bailleur est la S.A. FINKI ayant son siège à 6000 Charleroi, rue L. Bernus n° 51;
Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que les conditions de sécurité ne sont pas assurées au point de vue incendie et/ou panique et que la sécurité incendie des occupants est gravement compromise;
Considérant l'arrêté du Bourgmestre du 04/05/2007 décrétant la fermeture de 8 logements soumis au permis de location;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'envisager la fermeture du logement du 2ème étage avant, seul logement n'étant pas fermé à ce jour;
Considérant que le propriétaire a été averti de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et ce par courrier daté du 07/05/2009;
Considérant que la S.A. FINKI a fait part de certaines remarques dans sa lettre du 14/05/2009 quant aux conditions de la visite du Service Régional d'incendie et à la justification de l'arrêté envisagé;
DECIDE :
- ARTICLE 1 : De fermer le logement situé au 2ème étage avant de l'immeuble sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre n° 11 pour insécurité en matière d'incendie;
Ordre est donné à tous ceux qui occupent le logement à quelque titre que ce soit, de l'évacuer dans le mois et ce à dater la prise de l'arrêté;
- ARTICLE 2 : Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement, rue de Montigny, n° 101B - 3ème étage à 6000 Charleroi: 071/86.22.25.- 86.22.19, afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer par eux en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur portée dans ce domaine (Aide financière de la Région Wallonne, garantie locative, etc...).
- ARTICLE 3 : Le propriétaire - bailleur est tenu de s'adresser au Service Régional d'Incendie pour tout renseignement complémentaire.
- ARTICLE 4 : Un écriteau portant la mention «logement fermé 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 7 : L'arrêté ainsi notifié est susceptible de recours en annulation et/ou suspension devant le Conseil d'Etat; un tel recours doit être introduit par pli recommandé, dans les 60 jours de sa notification et adressé au Conseil d'Etat, rue de la Science, n° 33 à 1040 BRUXELLES.
La requête doit être signée et contenir un exposé des faits et des moyens.
- ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire - bailleur et aux

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

Cette décision, a fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat, qui, dans son arrêt du 19 octobre 2009, a constaté qu'elle avait été retirée par un arrêté du bourgmestre de la ville de Charleroi du 9 septembre 2009. Les parties adverses ont également retiré la décision de subordonner la levée de l'arrêté de fermeture du 4 mai 2007 à un avis favorable du service d'incendie.

III. 15. Le 25 janvier 2010, le conseil communal de la ville de Charleroi a adopté un règlement communal arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements. Cet arrêté est entré en vigueur le 4 février 2010, jour de sa publication.

III. 16. Le 26 avril 2010 le service régional d'incendie a émis l'avis que les conditions de sécurité au point de vue incendie et/ou panique ne sont pas satisfaisantes pour la maison litigieuse et que la sécurité incendie des occupants est gravement compromise. Dans le descriptif de son objet, cet avis indique qu'il s'agit d'une "remise en forme de notre rapport du 27/04/09 à la demande des services administratifs de la Ville de Charleroi".

III. 17. Par des courriers recommandé et ordinaire, la ville de Charleroi a, le 10 mai 2010, demandé à la requérante d'introduire dans les quinze jours un planning des travaux approuvé par le service régional d'incendie et l'a, en outre, convoquée pour une audition le 1^{er} juin 2010.

III. 18. Par un courrier daté du 1^{er} juin 2010, la ville de Charleroi a indiqué à la requérante qu'elle n'avait transmis aucun planning des travaux, qu'elle ne s'était pas présentée à l'audition du 1^{er} juin 2010 et que le bourgmestre prendrait, dès lors, un arrêté de fermeture pour insécurité en matière d'incendie. Un courrier similaire a été adressé à la locataire du logement situé au 2^{ème} étage avant.

III. 19. Par un courrier daté du 10 juin 2010, la requérante a informé la ville de Charleroi qu'elle n'avait pas reçu la convocation du 10 mai et a demandé qu'aucun arrêté de fermeture ne soit pris avant qu'elle n'ait pu prendre position. Par un courrier daté du 14 juin 2010, la ville de Charleroi a transmis une copie de son courrier du 10 mai 2010 et octroyé un dernier délai de dix jours à la requérante pour transmettre un planning des travaux.

III. 20. Par un courrier daté du 25 juin 2010, la requérante a informé la ville de Charleroi que la locataire souhaitait être entendue et demandait qu'une audition soit fixée après la fin de ses examens. Par un courrier daté du 1^{er} juillet 2010, les services administratifs de la ville de Charleroi ont convoqué la locataire du logement concerné pour être entendue le 12 juillet 2010. Le rapport de cette audition indique qu'à cette occasion, Madame LINDEN, représentant la requérante, a également été entendue, qu'elle a contesté le rapport du service régional d'incendie et qu'elle comptait demander à celui-ci de plus amples explications.

III. 21. Le 19 juillet 2010, le bourgmestre de la ville de Charleroi a pris la décision suivante :

- " Le Bourgmestre,
Vu l'article 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale;
Vu le règlement communal arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements arrêté par le Conseil communal en date du 25/01/2010;
Vu le rapport établi par le Service Régional d'Incendie le 26/04/2010 après qu'il ait visité les logements sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre n° 11 dont le propriétaire est la S.A. FINKI ayant son siège social à 1150 Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Mimosas 8 et représentée à 6000 Charleroi à la rue L. Bernus 51;
Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que les conditions de sécurité ne sont pas assurées au point de vue incendie et/ou panique et que la sécurité incendie des occupants est gravement compromise en cas de sinistre, à savoir :
- Cet immeuble de deux étages est de construction classique en maçonnerie avec plancher, escalier et charpente en sous-toiture en bois. Dès lors, sa stabilité ne dépasse pas la durée d'intervention pour circonscrire un incendie classique, ce qui compromet l'évacuation des occupants.
 - La chaufferie «gaz» située au sous-sol est verrouillée. Ceci rend impossible la coupure de gaz sans casser et risquer de produire des étincelles.
 - Les escaliers et paliers sont recouverts de tapis ce qui risque de rendre les voies d'évacuation impraticables si ceux-ci n'ont pas une bonne résistance anti-feu.
 - Absence de moyen de lutte contre l'incendie. Dès lors, en cas de petit sinistre, les occupants n'ont aucun moyen d'empêcher sa propagation.
 - Les détecteurs d'incendie sont installés dans le hall d'entrée et sur les paliers, ce qui ne correspond pas aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004.
- Considérant que la S.A. FINKI a été invitée, par courrier simple et recommandé du 10/05/2010, à transmettre un planning de travaux approuvé par le Service Régional d'incendie dans les 15 jours du courrier et à être auditionnée en date du 1^{er} juin 2010;
Considérant que par ce même courrier elle a été avertie qu'en cas d'inexécution, le Bourgmestre prendra un arrêté de fermeture pour le logement du 2^{ème} étage;
Considérant qu'aucun planning de travaux n'a été fourni et qu'aucun représentant de la société ne s'est présenté à l'audition du 1^{er} juin 2010;
Considérant que les parties ont été averties de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et ce par courrier recommandé du 01/06/2010;
Considérant que la propriétaire conteste avoir reçu le courrier du 01/06/2010;
Considérant qu'en date du 14/06/2010, un ultime délai de 10 jours a été accordé au propriétaire pour obtenir le planning des travaux sollicité;
Considérant qu'elle ne s'est pas exécutée;
Considérant que la locataire des lieux (étudiante) a souhaité, par l'intermédiaire de

son propriétaire, être entendue après ses examens;
Considérant qu'elle a été convoquée afin d'être auditionnée le 12/07/2010;
Considérant que lors de cette audition elle était accompagnée par Madame LINDEN représentant la société propriétaire;
Considérant que Madame DELFORGE, locataire, n'a fait part d'aucune remarque tandis que Madame LINDEN a contesté le rapport du Service Régional d'Incendie;
Considérant que les autres logements de l'immeuble sont, quant à eux, déjà fermés par un arrêté depuis le 04/05/2007;

DECIDE :

- ARTICLE 1 : De fermer le logement du 2ème étage avant de l'immeuble sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre 11, pour insécurité en matière d'incendie;
Ordre est donné à tous ceux, qui occupent le logement à quelque titre que ce soit, de l'évacuer dans le mois et ce à dater la prise de l'arrêté;
- ARTICLE 2 : Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement, rue de Montigny, n° 10B - 3^{ème} 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 3 : Le propriétaire - bailleur est tenu de s'adresser au Service Régional d'Incendie pour tout renseignement complémentaire.
- ARTICLE 4 : Un écriteau portant la mention «logement fermé 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 7 : L'arrêté ainsi notifié est susceptible de recours en annulation et/ou suspension devant le Conseil d'Etat; un tel recours doit être introduit par pli recommandé, dans les 60 jours de sa notification et adressé au Conseil d'Etat, rue de la Science, n° 33 à 1040 BRUXELLES.
La requête doit être signée et contenir un exposé des faits et des moyens.
- ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire - bailleur et aux locataires.
- 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 qui a été notifié à la requérante par un courrier recommandé daté du 19 juillet 2010.

IV. PREMIER MOYEN

IV.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante soulève un premier moyen, pris de la violation de "l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale, du principe général de motivation des actes administratifs, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration qui requièrent notamment que l'autorité statue en parfaite connaissance de cause après avoir pris connaissance d'un dossier complet et après avoir procédé à un examen sérieux et complet du dossier, du principe de proportionnalité, du défaut d'urgence, de l'excès de pouvoir, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité".

Elle affirme que l'acte attaqué se fonde sur "une simple «remise en forme» du rapport du Service Régional d'Incendie du 27.04.2009 «à la demande des services administratifs de la Ville de Charleroi» ". Elle rappelle que le retrait de la décision initiale de fermeture du logement en question est intervenu à la suite du rapport de l'Auditorat concluant au bien-fondé des deuxième et troisième moyens de sa requête unique relatifs à la disproportion et à l'insuffisance de la motivation de l'acte attaqué. Elle reproduit notamment un extrait du rapport de l'Auditorat, rédigé comme suit: "Il résulte de cette analyse que les seules atteintes à la sécurité propres à l'appartement du deuxième étage faisant l'objet de l'acte attaqué sont l'absence de moyens de lutte contre l'incendie et l'absence d'un détecteur de fumée dans l'appartement et qu'il s'agit là de manquements auxquels il peut être aisément et rapidement remédié". La requérante discute ensuite les quatre "particularités concrètes" fondant l'acte attaqué.

En ce qui concerne la première constatation selon laquelle "Cet immeuble de deux étages est de construction classique en maçonnerie avec plancher, escalier et charpente en sous-toiture en bois. Dès lors sa stabilité ne dépasse pas la durée d'intervention pour circonscrire un incendie classique, ce qui compromet l'évacuation des occupants", la partie requérante s'autorise de l'arrêt Peluso, n° 195.360 du 16 juillet 2009 aux termes duquel il a été jugé que "l'utilisation du bois pour les planchers et pour l'escalier n'est pas en soi constitutive d'un risque d'incendie, à moins de décider qu'il devrait en être ainsi, par principe, de tous les immeubles qui en région wallonne présentent la même caractéristique". Quant aux considérations relatives à la stabilité de l'immeuble qui ne dépasserait pas la durée d'intervention pour circonscrire un incendie classique, il s'autorise de l'avis du service régional d'incendie aux termes duquel il est conclu "OK : accessible en façade avant aux véhicules d'incendie" quant aux conditions d'accès.

En ce qui concerne la deuxième constatation relative au fait que "La chaufferie «gaz» située au sous-sol est verrouillée. Ceci rend impossible la coupure de gaz sans casser et risquer de produire des étincelles", la partie requérante s'autorise

d'un extrait du rapport établi dans la précédente affaire rédigé comme suit : "Si on pourrait admettre qu'un mauvais entretien, une mauvaise installation ou un défaut au niveau de la chaufferie puisse constituer un danger pour l'ensemble de l'immeuble et donc également pour l'occupant de l'appartement du deuxième étage, force est de constater que le Service Régional d'Incendie n'a nullement constaté un tel mauvais fonctionnement ou défaut d'entretien. Il n'a, en effet, pas visité le local chaufferie et n'a donc pu matériellement constater le moindre danger ou la moindre atteinte à la sécurité. Ceci ne peut, dès lors, justifier l'acte attaqué". Quant à l'ajout dans le nouveau rapport du 26 avril 2010 du service régional d'incendie selon lequel "ceci rend impossible la coupure de gaz sans casser et risquer de produire des étincelles", la partie requérante souligne que le service en question n'a pas visité à nouveau l'immeuble depuis le premier rapport du 27 avril 2009. Par ailleurs, elle insiste sur le fait que, selon elle, cette lacune consiste en un inconvénient susceptible d'être aisément solutionné.

Quant à la troisième constatation aux termes de laquelle il est soutenu que "Les escaliers et paliers sont recouverts de tapis ce qui risque de rendre les voies d'évacuation impraticables si ceux-ci n'ont pas une bonne résistance anti-feu", la partie requérante affirme que le service régional d'incendie n'émet qu'une hypothèse selon laquelle les tapis en question n'auraient pas la résistance au feu requise, ce qui n'est pas une "constatation concrète, exacte, pertinente, qui permettrait de justifier la décision prise".

Pour ce qui concerne la quatrième constatation, selon laquelle "Les détecteurs d'incendie sont installés dans le hall d'entrée et sur les paliers, ce qui ne correspond pas aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004", la partie requérante soutient que le service régional d'incendie ne peut pas savoir si des détecteurs de fumée sont présents dans les logements et, plus particulièrement l'appartement litigieux, faute de l'avoir jamais visité. Elle produit des photos de détecteurs de fumée. La partie requérante déduit de tout ce qui précède que les motifs de l'acte attaqué, provenant du rapport du service régional d'incendie, ne "sont ni exacts, ni pertinents, ni adéquats, ni proportionnés à la mesure prise, d'autant qu'ils avaient donné lieu à une précédente décision de fermeture qui avait été retirée, le Bourgmestre admettant donc que son arrêté n'était pas valide".

B. Mémoire en réponse

Dans leur mémoire en réponse, les parties adverses estiment que la partie requérante ne peut pas valablement fonder son argumentation sur les conclusions du rapport établi dans la précédente affaire compte tenu du fait qu'entre-temps, le conseil

communal a voté un règlement arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements. Elles pointent que l'immeuble de la partie requérante entre bien dans le champ d'application du règlement en question dès lors qu'il comprend plus de quatre unités de logement.

Quant aux cinq motifs retenus dans l'acte attaqué, les parties adverses les considèrent exacts. En ce qui concerne le premier de ces motifs selon lequel, pour rappel, "Cet immeuble de deux étages est de construction classique en maçonnerie avec plancher, escalier et charpente en sous-toiture en bois. Dès lors sa stabilité ne dépasse pas la durée d'intervention pour circonscrire un incendie classique, ce qui compromet l'évacuation des occupants", les parties adverses soutiennent que la partie requérante ne démontre pas que les éléments contribuant à la structure portante du bâtiment ont une résistance conforme à l'article 3.2 du règlement communal du 25 janvier 2010, ni que l'escalier est conforme au prescrit de l'article 3.7 du même règlement communal. En ce qui concerne la deuxième constatation relative au fait que "La chaufferie «gaz» située au sous-sol est verrouillée. Ceci rend impossible la coupure de gaz sans casser et risquer de produire des étincelles", les parties adverses affirment que la partie requérante ne démontre pas que la chaufferie serait conforme à l'article 3.10 du règlement communal. Quant à la troisième constatation aux termes de laquelle il est considéré que "Les escaliers et paliers sont recouverts de tapis ce qui risque de rendre les voies d'évacuation impraticables si ceux-ci n'ont pas une bonne résistance anti-feu", les parties adverses allèguent que la partie requérante ne démontre pas que les matériaux mis en œuvre sont conformes aux dispositions reprises à l'article 3.6 du règlement communal. Sur la quatrième constatation rédigée comme suit "Absence de moyen de lutte contre l'incendie. Dès lors, en cas de petit sinistre, les occupants n'ont aucun moyen d'empêcher sa propagation", les parties adverses soutiennent que la partie requérante ne démontre pas respecter les articles 8.2 et 8.5 du règlement communal. Pour ce qui concerne la cinquième constatation selon laquelle "Les détecteurs d'incendie sont installés dans le hall d'entrée et sur les paliers, ce qui ne correspond pas aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004", les parties adverses affirment que la partie requérante ne démontre pas que les détecteurs étaient placés au jour où l'arrêté a été adopté et ne démontre pas, ni ne soutient, que ceux-ci étaient dûment certifiés.

C. Mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, la requérante souligne que son argumentation est tirée essentiellement de la violation de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale. Elle estime que l'argumentation de l'Auditorat dans le rapport établi dans la précédente affaire reste pertinente au cas d'espèce. Elle affirme

que les cinq motifs qui fondent l'acte attaqué forment un tout, sans hiérarchie entre eux, en manière telle qu'à supposer qu'un seul soit constaté comme inexact, non pertinent ou inadéquat, il se justifierait alors d'annuler l'acte attaqué. La requérante estime que les parties adverses n'ont pas procédé à un examen sérieux et complet du dossier compte tenu du fait qu'elles se sont autorisées des constatations émises dans le rapport du service régional d'incendie du 26 avril 2010, celui-ci n'étant, selon elle, que la simple réécriture du rapport établi le 27 avril 2009. La requérante considère également que c'est avant tout aux parties adverses de démontrer à suffisance la réalité des griefs sur pied desquels elle estime devoir prendre une décision de fermeture, ce qu'elles n'auraient pas fait en l'espèce. Elle critique le délai entre les constatations du service régional d'incendie et l'acte attaqué ("plus d'un an et trois mois"), mais aussi au regard de l'entrée en vigueur du règlement communal du 25 janvier 2010. Elle soutient que le principe de proportionnalité serait méconnu par le règlement communal du 25 janvier 2010 en ce qu'à son estime, des "mesures nettement moins dommageables que la fermeture du logement auraient à l'évidence permis de rencontrer la préoccupation dont l'autorité avait la charge". La requérante soutient encore que les parties adverses auraient commis un "excès de pouvoir, dissimulant sous l'apparence d'une décision de police de la sécurité publique en matière d'incendie, une décision inspirée à l'évidence d'un certain acharnement à obtenir pour n'importe quelle raison que la requérante ne puisse poursuivre la mise en location des petits logements qu'elle propose aux locataires intéressés parce que eux-mêmes précarisés", ce qui ressortirait de l'analyse des relations passées entre elle et la ville de Charleroi.

En ce qui concerne la première constatation selon laquelle "Cet immeuble de deux étages est de construction classique en maçonnerie avec plancher, escalier et charpente en sous-toiture en bois. Dès lors sa stabilité ne dépasse pas la durée d'intervention pour circonscrire un incendie classique, ce qui compromet l'évacuation des occupants", la partie requérante estime sans pertinence pour les parties adverses d'invoquer les dispositions du règlement communal du 25 janvier 2010 dès lors qu'elle se réfère à l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale. La partie requérante affirme, en s'autorisant d'une attestation du 8 mars 2011 de Monsieur Jean-Marc ROMAIN, architecte, que les sols ne sont pas en bois mais en éléments durs, béton ou hourdis, ce qui leur donne une résistance au feu d'au moins deux heures. La partie requérante critique le travail accompli par la service régional d'incendie et estime avoir été "victime d'un harcèlement". Elle souligne encore que la seule conséquence invoquée en ce qui concerne la prétendue présence de plancher, escalier et charpente en sous-toiture en bois consiste en un problème de stabilité du bâtiment, celle-ci s'avérant inexacte compte tenu des matériaux composant ceux-ci tels que ressortant de l'attestation précitée du 8 mars 2011. Par ailleurs, la partie requérante critique le raisonnement même de la "durée d'intervention pour circonscrire un incendie

classique" en affirmant que l'évacuation des habitants intervient par priorité en manière telle qu'il n'est pas pertinent de prendre en compte le critère de la circonscription d'un incendie classique. La requérante estime que l'acte attaqué est disproportionné en tant qu'il est pris de ce motif dès lors qu'à son estime, l'évacuation des habitants pourrait avoir lieu sans encombre, même si les structures avaient été en bois, ce qui n'est pas le cas. Enfin, la requérante cite, tout comme dans la requête unique, l'arrêt Peluso, n° 195.360 du 16 juillet 2009, mais aussi l'arrêt Atasever, n° 172.788 du 27 juin 2007.

En ce qui concerne la deuxième constatation relative au fait que "La chaufferie «gaz» située au sous-sol est verrouillée. Ceci rend impossible la coupure de gaz sans casser et risquer de produire des étincelles", la partie requérante estime à nouveau sans pertinence de se référer au règlement communal du 25 janvier 2010, s'agissant de se fonder sur l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale. Elle soutient également que l'acte attaqué serait disproportionné au regard de l'objectif poursuivi d'éviter la provocation d'étincelles en brisant la porte fermée. Elle évoque diverses autres mesures susceptibles d'atteindre l'objectif poursuivi et considérées par elle comme moins contraignantes, à savoir le fait d'imposer que la chaufferie reste ouverte, de faire placer une vanne d'arrêt à l'extérieur de la chaufferie ou, encore, de placer la clef de la chaufferie dans une boîte de sécurité vitrée.

Quant à la troisième constatation aux termes de laquelle il est soutenu que "Les escaliers et paliers sont recouverts de tapis ce qui risque de rendre les voies d'évacuation impraticables si ceux-ci n'ont pas une bonne résistance anti-feu", elle réitère sa critique quant au fait de se référer au règlement communal du 25 janvier 2010 alors qu'il s'agit de se fonder sur l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale. Elle estime l'acte attaqué disproportionné au regard du motif précité dès lors que d'autres mesures moins contraignantes eussent pu être exigées sans nécessiter une fermeture du logement, tel que l'ignifugation par pulvérisation des tapis concernés. La requérante rappelle que seul ce logement est occupé à la suite de l'arrêté du 4 mai 2007 de fermeture des autres logements de l'immeuble. Elle estime que, dans ce contexte, l'évacuation des habitants serait d'autant plus rapide.

Sur la quatrième constatation d'"Absence de moyen de lutte contre l'incendie. Dès lors, en cas de petit sinistre, les occupants n'ont aucun moyen d'empêcher sa propagation", la partie requérante considère ce motif inexact et soutient que les extincteurs requis seraient placés dans l'immeuble depuis longtemps. Elle rappelle que le service régional d'incendie n'a pas procédé à une nouvelle visite de contrôle postérieurement au retrait de la première décision de fermeture.

Pour ce qui concerne la cinquième constatation selon laquelle "Les détecteurs d'incendie sont installés dans le hall d'entrée et sur les paliers, ce qui ne correspond pas aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004", la partie requérante estime, une nouvelle fois, qu'il y a lieu de se référer à l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, non pas au règlement communal du 25 janvier 2010. Par ailleurs, la requérante considère qu'il est effectué une confusion entre les pouvoirs de police et la réglementation régionale sur le logement. Elle soutient que ce motif ne justifie pas, en soi, une décision de fermeture en application de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

Sauf à méconnaître le principe de bonne administration et l'exigence de légalité quant aux motifs, dont la requérante invoque précisément la violation, la première partie adverse ne pouvait adopter l'acte attaqué qu'au terme d'un examen de la cause l'autorisant à constater la situation d'insécurité du logement litigieux au regard du risque d'incendie.

L'exigence d'actualité d'un tel constat s'imposait d'autant plus, pour les deux raisons suivantes. D'une part, l'entrée en vigueur du règlement communal du 25 janvier 2010 arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements requérait de confronter la situation du logement litigieux aux dispositions de ce règlement. D'autre part, les circonstances dans lesquelles avait été retiré l'arrêté du 2 juin 2009 ayant le même objet que l'acte attaqué pouvaient faire naître des doutes quant à l'admissibilité des motifs sur lesquels il reposait. En effet cet acte, qui avait fait l'objet d'un recours introduit au Conseil d'Etat avait été retiré après le dépôt du rapport de l'auditeur, qui mettait précisément en cause ces motifs.

En l'espèce, force est de constater que le rapport du service régional d'incendie du 26 avril 2010 a été rédigé sans qu'une nouvelle visite de contrôle n'ait eu lieu, mais uniquement sur la base du rapport du même service régional du 27 avril 2009, ainsi que des constatations qui y figurent.

Par ailleurs, il apparaît, sans que ce soit contesté par les parties adverses, que le logement litigieux n'a jamais fait l'objet d'une visite par le service régional d'incendie, pas même préalablement à la rédaction du rapport du 27 avril 2009.

Enfin, l'instruction de la procédure s'est étalée sur plus de dix mois, ce qui permet d'autant moins de comprendre que les parties adverses n'aient pas demandé, et

a fortiori obtenu, une nouvelle visite de contrôle du service régional d'incendie sur pied de l'article 10 du règlement communal du 25 janvier 2010 précité.

C'est donc à raison que la requérante critique la violation du principe de bonne administration en ce que l'acte attaqué se fonde sur le rapport du service régional d'incendie du 26 avril 2010. Par ailleurs, il résulte de ce qui précède que les motifs de l'acte attaqué ne sont pas légalement admissibles.

Le moyen doit, en conséquence, être déclaré fondé.

Il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens, qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation plus étendue de l'acte attaqué.

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

Article 1.

Est annulé l'arrêté pris par le bourgmestre de la ville de Charleroi le 19 juillet 2010 décrétant la fermeture du logement du deuxième étage avant de l'immeuble sis rue d'Angleterre, n° 11 à 6000 Charleroi.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la seconde partie adverse.

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

M^{me} Odile DAURMONT,
MM. Paul LEWALLE,
David DE ROY,
M^{me} Caroline HUGÉ,

Président de chambre,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Odile DAURMONT.