

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.049 du 14 janvier 2014

G./A.209.571/VI-20.052

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

ayant élu domicile chez
Me Thierry DEMESSE, avocat,
place Emile de Lalieux, n° 30,
1400 Nivelles,

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 unique introduite le 25 juillet 2013, la société anonyme FINKI demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté du bourgmestre de la Ville de Charleroi du 28 mai 2013 décrétant la fermeture des trois logements situés aux 1^{er} étage arrière droit (n° 11/013), 1^{er} étage arrière gauche (n°11/012) et 2^{ème} étage arrière gauche (n° 11/022) dans l'immeuble sis à Charleroi, Rue d'Angleterre 11, pour insécurité en matière d'incendie".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

La partie adverse a fait parvenir une note d'observations et le dossier administratif.

M. le Premier auditeur au Conseil d'Etat, Marc JOASSART, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat et de

l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Une ordonnance du 6 novembre 2013, notifiée aux parties, décide, conformément à l'article 90, § 1^{er}, alinéa 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, qu'eu égard aux circonstances spécifiques de l'affaire, celle-ci sera examinée par une chambre composée de trois membres et fixe celle-ci à l'audience du 4 décembre 2013.

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

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, 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 requérante acquiert dans le courant de l'année 2001 un immeuble de rapport sis à 6000 Charleroi, Rue d'Angleterre 11, et le met immédiatement en location en le subdivisant à cette fin en différents logements individuels et collectifs nécessitant des permis de location, ainsi qu'un appartement situé au deuxième étage n'en nécessitant pas.

III. 2. Le 4 mai 2007, le bourgmestre de la ville de Charleroi décide la fermeture des logements individuels et collectifs et en ordonne l'évacuation dans les trois mois en raison de l'absence de permis de location.

III. 3. Le 17 juillet 2007, le collège communal de la ville de Charleroi refuse un permis de location pour les unités de logement collectif et l'unité de logement individuel située au premier étage arrière droit.

III. 4. Le recours introduit contre cette décision auprès du Ministre wallon du logement a été rejeté le 24 septembre 2007.

III. 5. Le 27 novembre 2007, le collège communal de la ville de Charleroi refuse un permis de location pour deux logements individuels situés au premier étage avant droit et au deuxième étage arrière gauche.

III. 6. Par un courrier daté du 31 décembre 2007, la requérante introduit un recours auprès de la Région wallonne contre cette décision de refus de permis de location. Ce recours est rejeté le 11 février 2008.

III. 7. Le 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 de l'immeuble sis à Charleroi, rue d'Angleterre n° 11, non seulement à l'obtention d'un permis de location mais également à l'avis favorable du service régional d'incendie.

Par un arrêt 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.8. Le 2 juin 2009, le bourgmestre de la ville de Charleroi décide la fermeture du logement situé au deuxième étage avant et d'en ordonner l'évacuation dans les trois mois en raison de l'insécurité en matière d'incendie.

Par un arrêt n° 197.029 du 19 octobre 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. 9. Le 19 juillet 2010, le bourgmestre de la ville de Charleroi décide à nouveau la fermeture du logement situé au deuxième étage avant et d'en ordonner l'évacuation dans le mois en raison de l'insécurité en matière d'incendie.

Par un arrêt n° 226.048 du 14 janvier 2014, le Conseil d'Etat a annulé cet arrêté.

III. 10. Le 11 avril 2011, le bourgmestre de la ville de Charleroi décide la fermeture de tous les logements dans l'immeuble litigieux et d'en ordonner l'évacuation dans les quinze jours en raison de l'insécurité en matière d'incendie.

Par un arrêt n° 215.685 du 11 octobre 2011, le Conseil d'Etat a décidé qu'il n'y avait plus lieu des statuer sur le recours introduit par la requérante contre cet arrêté lequel avait été retiré entre-temps.

III.11. Le 13 janvier 2012, une visite est organisée dans l'immeuble en présence du chef de cabinet du bourgmestre de la ville de Charleroi, du service régional d'incendie de Charleroi, de la police locale de Charleroi, ainsi que de représentants de la requérante. Un rapport de visite est établi par le cabinet du bourgmestre le jour même et un autre est établi par le service régional d'incendie le 17 janvier 2012 qui énonce ce qui suit :

" A) Constatations :

Il s'agit d'un bâtiment rez + 2 étages.

- caves : chaufferie comprenant 1 chaudière gaz avec porte métallique. Deux compteurs gaz et les compteurs électriques en façade avant.

- Rez : 2 logements

- 1^{er} : 3 logements dont un studio et un appartement donnant en façade arrière.

- 2^{ème} : 2 logements inoccupés le jour de notre visite.

Cuisine commune située en façade arrière du bâtiment en communication avec la salle à manger commune.

Des détecteurs autonomes d'incendie sont situés dans les communs.

Une cour intérieure est existante à l'arrière du bâtiment. Celle-ci est ceinturée par des murs en maçonnerie.

La cage d'escalier n'est pas compartimentée.

Les portes existantes ne sont pas labellisées Rf ½ heure.

Des extincteurs à poudre de 6 kg à chaque niveau de construction.

Un éclairage de sécurité et des pictogrammes sont présents dans la cage d'escalier.

B) Avis du Service Régional d'Incendie :

1. Compartimentage :

Le sous-sol sera séparé du rez-de-chaussée par des parois Rf 1 heure et porte Rf ½ heure ou alors la chaufferie sera équipée d'une porte Rf ½ heure avec absence de matériau combustible ou inflammable au sous-sol. Le S.R.I. préconise la 1^{ère} solution.

2. Une échelle sera placée en façade arrière de façon à pouvoir bénéficier d'une seconde possibilité d'évacuation pour les logements occupés en façade arrière.

3. Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé une fois l'an par la firme qui l'a fourni. La carte de contrôle restera attachée à l'appareil.

4. Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par l'Etat. Les remarques éventuelles seront corrigées.

C) Conclusion :

Après réalisation des aménagements décrits dans le présent avis, la sécurité au point de vue incendie et/ou panique sera satisfaisante".

Ces rapports sont envoyés au représentant de la requérante par une lettre du 9 février 2012.

III. 12. Le 26 avril 2012, la requérante adresse un courrier au bourgmestre de la ville de Charleroi pour contester le contenu des rapports de visite et notamment l'accord qui aurait été donné pour la réalisation de travaux, ainsi que leur opportunité en ce qui concerne la sécurité contre l'incendie. Le même jour, elle demande la possibilité de remettre en location l'appartement situé au deuxième étage avant

fermé par l'arrêté du bourgmestre du 21 décembre 2010 et elle sollicite "pour autant que de besoin" une dérogation au règlement communal à ce sujet.

III. 13. Le 19 juin 2012, le bourgmestre de la ville de Charleroi décide de lever partiellement l'arrêté de fermeture du 4 mai 2007 en ce qui concerne le premier étage avant droit et le premier étage avant gauche, qui ne sont plus soumis à permis de location.

III. 14. Le 11 juillet 2012, la requérante introduit une nouvelle demande de permis de location pour les autres logements soumis à permis de location.

III. 15. Le 22 avril 2013, le service régional d'incendie de la ville de Charleroi effectue une visite de contrôle en présence de la police locale et rend le rapport suivant:

" A) Constatations :

Il s'agit d'un bâtiment rez + 2 étages.

Le bâtiment a déjà fait l'objet d'un rapport de contrôle datant du 17/01/2012 réf. 90/2012 FH/fh

B) Avis du Service Régional d'Incendie :

Les points 1/2/3/4 de notre rapport précédent vide supra n'ont pas été respectés, Situation gravement compromise pour les logements situés en façade arrière aux étages car pas de présence d'une seconde possibilité d'évacuation.

Le fait de ne pas avoir de seconde issue de secours provoque les risques suivants : En cas de développement rapide d'un incendie empêchant les personnes d'emprunter la cage d'escalier intérieure, ceux-ci seront piégés à l'intérieur du bâtiment et devront attendre l'arrivée du service d'incendie pour être secourus. Cette dernière ne se fera qu'après plusieurs minutes où les fumées et gaz toxiques seront déjà potentiellement mortels pour toute personne exposée.

Avis défavorable pour les permis de location des logements non situés en façade arrière aux étages dans la mesure où ne disposons pas des preuves que les mesures de prévention suivantes sont apportées :

- Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par l'État. Les remarques éventuelles seront corrigées. Pas de rapport présenté au service d'incendie.

De plus, le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée par des parois Rf 1 heure et porte Rf ½ heure ou alors la chaufferie doit être équipée d'une porte Rf ½ heure avec absence de matériau combustible ou inflammable au sous-sol. Le S.R.I. préconise la 1^{ère} solution."

III. 16. Par une lettre recommandée du 26 avril 2013, reçue le 30, la requérante est convoquée à une audition au sujet d'une fermeture de l'immeuble pour cause d'insécurité en matière d'incendie. Elle demande un report de l'audition qui lui est refusé.

III. 17. Le 6 mai 2013, l'administrateur délégué de la requérante est entendu et il dépose des observations écrites. Le lendemain, un message électronique est envoyé

par la requérante à l'attention du bourgmestre en vue de transmettre des documents complémentaires.

III. 18. Le 28 mai 2013, le bourgmestre de la ville de Charleroi prend la décision suivante :

" 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 adopté par le Conseil communal en sa séance du 25/01/2010;
Vu le rapport établi par le Service Régional d'Incendie le 22/04/2013 après qu'il ait visité les logements de l'immeuble sis rue d'Angleterre 11 à 6000 Charleroi dont le propriétaire - bailleur est la société FINKI ayant à ce jour son siège à 6000 Charleroi, boulevard Dewandre 6;
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 pour les logements sur l'arrière, à savoir :
Les points 1, 2, 3 et 4 du rapport du 17/01/2012 du Service Régional d'Incendie n'ont pas été respectés.
1. Compartimentage : le sous-sol sera séparé du rez-de-chaussée par des parois Rf 1 heure et porte Rf ½ heure ou alors la chaufferie sera équipée d'une porte Rf ½ heure avec absence de matériau combustible ou inflammable au sous-sol. Le S.R.I. préconise la 1^{ère} solution.
2. Une échelle sera placée en façade arrière de façon à pouvoir bénéficier d'une seconde possibilité d'évacuation pour les logements occupés en façade arrière.
3. Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé une fois l'an par la firme qui l'a fourni. La carte de contrôle restera attachée à l'appareil.
4. Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par l'Etat. Les remarques éventuelles seront corrigées.
Le fait de ne pas avoir de seconde issue fait qu'en cas de développement rapide d'un incendie empêchant les personnes d'emprunter la cage d'escalier intérieure, celles-ci seront piégées à l'intérieur du bâtiment et devront attendre l'arrivée du service d'incendie pour être secourues. Dans cette attente, les fumées et gaz toxiques seront déjà potentiellement mortels pour toute personne exposée.
Considérant que le propriétaire a été averti, par courrier du 26/04/2013, de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et a été convoqué à une audition sur les lieux litigieux en date du 06/05/2013;
Considérant que la S.A. FINKI a sollicité par courrier du 02/05/2013 le report de l'audition d'une dizaine de jours, ce qui a été refusé au vu de la sécurité incendie gravement compromise;
Considérant qu'en date du 06/05/2013, un technicien du service technique du Logement accompagné des représentants du Bourgmestre et du Service Régional d'Incendie ont constaté que les logements visés étaient au nombre de trois et situés aux 1^{er} étage arrière droit (n° 11/013), 1^{er} étage arrière gauche (n° 11/012) et 2^{ème} étage arrière gauche (n° 11/022) mais n'ont pas pu identifier les locataires concernés;
Considérant qu'à l'occasion de l'audition en date du 06/05/2013, le propriétaire était représenté en la personne de monsieur GAILLY Jean-François;
Considérant que l'officier HENRY, représentant du Service Régional d'Incendie, a rappelé les différents manquements en matière de sécurité incendie;
Considérant que monsieur GAILLY a, lors de l'audition, protesté contre les conditions de son audition;
Considérant qu'à l'occasion de ladite audition des matériaux combustibles ont été constatés au sous-sol et que monsieur GAILLY décline toute responsabilité;
Considérant que la procédure doit être poursuivie;
DECIDE :

ARTICLE 1 : De fermer les 3 logements situés aux 1^{er} étage arrière droit (n° 11/013), 1^{er} étage arrière gauche (n° 11/012) et 2^{ème} étage arrière gauche (n° 11/022) dans l'immeuble sis à 6000 Charleroi, rue d'Angleterre 11 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 48 heures et ce à dater la prise de l'arrêté;

[...]."

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. DEUXIEME MOYEN

IV. 1. Thèses des parties

La requérante soulève un deuxième moyen, pris de la "violation de l'article 13 du règlement Communal de Charleroi du 25.10.2010, 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 de ce dossier), de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, et de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité". Elle l'expose dans les termes suivants:

" 1. Première branche : la motivation (insuffisante) de l'acte attaqué.

La motivation de l'acte attaqué se réfère exclusivement

- Au rapport de visite du SRI du 22.04.2013,
- Au rapport de visite antérieur du SRI du 17.01.2012,
- A la convocation du 26.04.2013,
- A l'audition du 06.05.2013,
- A la contestation des conditions de son audition par la requérante

Cependant, alors que pour tenter de donner malgré tout un semblant d'intérêt à son audition préalable précipitée par la partie adverse, la requérante avait veillé à remettre lors de cette audition (et comme acté dans le texte-même du rapport d'audition) un courrier circonstancié (du même 06.05.2013) adressé au Bourgmestre et contenant au moins certaines remarques et contestations la partie adverse n'a même pas estimé utile d'en faire état, a fortiori d'y répondre même brièvement;

Ainsi, et indépendamment de la contestation des conditions de son audition, la requérante développait une argumentation relative :

- à la discrimination dont elle estimait être victime dans la perspective de la décision projetée,
- à la demande de dérogation toujours pendante et qui n'a pas été examinée par l'autorité depuis le 28.03.2011,
- à l'avis du SRI quant au fond avis qui en lui-même (et sans préjudice des éléments qui eussent pu être plus avant développés dans le cadre d'une audition effectuée dans des conditions «normales») appelait diverses observations notamment celles relatives aux fumées et gaz toxiques mis en avant par le SRI pour justifier son point de vue de rendre obligatoire l'installation d'un escalier de secours en façade arrière...

Pourtant l'acte attaqué ne contient pas une ligne qui permette de comprendre pour quelle raison le point de vue exprimé par la requérante à cet égard n'a pas été suivi;

Que plus avant, la partie adverse n'a tenu aucun compte des éléments communiqués par email du 07.05.2013 de la requérante, qui malgré les conditions inacceptables de son audition tenta néanmoins de compléter tant bien que mal l'information de l'autorité, en lui adressant

- le rapport d'agrément AIB-Vinçotte,

- la copie de la facture de placement de la nouvelle chaudière,

et en précisant avoir engagé une procédure de référé contre un squatter qui serait le responsable des débris abandonnés dans la cave au mépris des instructions du propriétaire - l'expulsion dudit squatter a été fixée seulement au 31.07.2013, en raison de l'indisponibilité plus tôt du service de police administrative chargé d'accompagner les Huissier pour les expulsions : dans l'intervalle, c'est encore à cause de la Ville de Charleroi que les squatter continuent d'occuper les lieux..)

L'acte attaqué ne tient aucun compte de cette communication et de ses annexes, purement et simplement ignorées (alors qu'elles pouvaient le cas échéant entraîner une vérification complémentaire, à tout le moins), la partie adverse se contentant dès lors de dire que les points 1 à 4 du rapport du SRI ...du 17.01.2012 (non soumis à la concluant, rappelons-le...) n'ont pas été respectés, alors que les pièces communiquées établissaient le contraire (point 4, conformité de l'installation électrique, attestée par le rapport AIB-Vinçotte...) - pourtant, une décision motivée par des affirmations non étayées par le dossier administratif n'est pas adéquatement motivée, et celle de l'espèce méconnaît la foi due aux écrits produits;

De toute évidence en l'espèce, ceci en est un nouveau révélateur, l'autorité a considéré l'audition de la requérante comme un simple «mal nécessaire» purement symbolique avant de prendre sa décision qui était de toute manière programée, sans y avoir égard (il n'y sera fait référence qu'en tant qu'il fut question d'une visite des lieux, pourtant non annoncée, dans le même temps...) : ceci explique sans doute le peu d'intérêt que la demande de report de l'audition de quelques jours a rencontré dans le chef de l'autorité dont la décision était virtuellement déjà prise...;

Il était pourtant élémentaire de viser ces arguments de la requérante et de dire en quoi ils ne paraissaient pas pertinents : si l'obligation de motiver instaurée par la loi du 29 juillet 1991 n'implique naturellement pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre par le détail à tous les arguments développés dans les observations dont elles sont saisies, elles doivent néanmoins indiquer les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et répondre aux moyens pertinents invoqués.

Plus encore, si certes l'acte attaqué ne doit pas répondre à tous les arguments exprimés lors de l'audition (ici il ne répond ...à aucun...), il doit au moins viser de manière précise ladite audition et révéler que celle-ci a été effectivement prise en considération, même si la décision ne la suit pas.

Si l'autorité entend rejeter le point de vue de l'administré à l'audition duquel elle a procédé en vue de prendre sa décision, elle doit faire apparaître dans la décision attaquée que les arguments développés par l'Administré ont bien été examinés et préciser les raisons qui l'ont conduite à les rejeter.

Il a ainsi été jugé :

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Lorsque l'autorité compétente s'écarte des avis recueillis au cours de la procédure, la motivation formelle du permis délivré doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre à ces avis.

Plus encore, le fait de ne pas avoir tenu compte des observations pertinentes de la requérante et de n'avoir pas réservé de suite à ses demandes d'explications avant que la partie adverse prenne la décision attaquée, qui est constitutif d'un non-respect des principes élémentaires de bonne administration imposant à l'autorité administrative de préparer son arrêté soigneusement, est sans aucun doute à l'origine au moins en partie (outre comme déjà dénoncé, un certain acharnement coupable contre la requérante...) de l'erreur qui préside à la décision prise par l'autorité dans l'acte attaqué: ceci constitue une méconnaissance patente du principe de bonne administration et des devoirs de prudence et de minutie.

2. Deuxième branche : la demande de dérogation

L'article 13 du règlement communal de Charleroi du 25.01.2010 sur lequel notamment l'autorité se fonde pour prendre l'acte attaqué, prescrit que :

« 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».

Dans le cas d'espèce, le dossier administratif devait contenir la lettre recommandée de la requérante du 28.03.2011, courrier par lequel la requérante en son temps déjà demandait à bénéficier d'une dérogation dans le cadre de l'application du règlement communal du 25.10.2010 (dérogation à l'application des normes édictées en matière de prévention incendie), et subsidiairement, demandait à bénéficier du délai de 5 ans prescrit à l'article 13 de ce règlement pour adapter les logements visés);

Plus encore, une demande additionnelle de même dérogation (qui ne faisait que confirmer la demande antérieure) fut introduite ou confirmée par la lettre de la requérante du 26.04.2012, recommandée, envoyée dans les 15 jours de la réception du rapport de visite du SRI du 17.01.2012 (cf. rétroactes, rapport que la requérante n'a reçu qu'incidemment le sieur HENRY...);

En l'espèce, la Ville de Charleroi et son Bourgmestre ignoreront totalement la demande de dérogation de la requérante qui ne connaîtra jamais de suites à propos de laquelle la requérante ne sera jamais entendue qui ne fera l'objet d'aucune instruction..., et dans l'acte attaqué (comme dans le précédent du 11.04.2011 du reste, la requérante l'avait déjà souligné dans le cadre des moyens développés à l'appui de son recours contre le dit acte du 11.04.2011 ayant donné lieu la procédure G/A 200.297/VI-19124 dont question plus haut) : la partie adverse s'abstiendra d'y apporter quelque réponse que ce soit;

Plus encore la lettre remise par l'administrateur de la requérante à l'attention du Bourgmestre lors de l'audition forcée du 06.05.2013, rappelait aussi très clairement cette demande de dérogation pendant (page 6, point «c») : pourtant l'acte attaqué ne réserve toujours aucune suite à cette demande de dérogation qui constituait de toute évidence un préalable à une décision de fermeture — et depuis le 28.03.2011, la partie adverse a disposé de tout le temps nécessaire pour mettre en œuvre l'examen de cette demande entend la requérante sur ce point, instruire un dossier précis et prendre une décision qui le cas échéant aurait été susceptible de recours...

En s'abstenant de statuer au préalable sur la demande de dérogation introduite par la requérante, la partie adverse ne pouvait estimer par l'acte attaqué que les conditions nécessaires à la sécurité en matière d'incendie n'étaient pas respectées faute pour la requérante d'avoir respecté le prescrit du règlement communal du 25.10.2010 repris par le SRI s'agissant de rendre obligatoire un seconde possibilité d'évacuation pour tout niveau (article 4 du règlement précité), et le

Bourgmestre ne pouvait faire application de ce règlement à l'encontre de la requérante sans qu'il ait au préalable été statué sur la demande de dérogation audit règlement que la requérante avait introduite...".

Dans sa note d'observations, la partie adverse fait valoir ce qui suit, en ce qui concerne le deuxième moyen de la requête:

- " La requérante reproche à l'acte querellé de ne pas répondre aux arguments qu'elle a avancé pour sa défense et notamment de ne pas tenir compte de la demande de dérogation qu'elle a adressée sur base des dispositions transitoires contenues dans l'article 13 du règlement communal du 25 octobre 2010.
Le SRI a estimé qu'en l'absence d'issue de secours, la sécurité des locataires des logements situés à l'arrière du bâtiment était gravement compromise.
Le Bourgmestre s'est rallié à l'avis du SRI.
La requérante a décidé qu'elle ne poserait pas d'échelle de secours compte tenu du coût des travaux.
Le Bourgmestre n'avait pas à répondre à cet argument autrement que par la constatation du fait que l'échelle de secours n'avait pas été posée.
L'article 13 du règlement communal du 25 octobre 2010 dispose:
«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.»
Le SRI ayant constaté que la sécurité des locataires est gravement compromise, les dispositions transitoires qu'il contient ne trouvent pas à s'appliquer.
Le moyen n'est pas sérieux."

V.2. Décision du Conseil d'Etat

L'obligation de motivation formelle qui pèse sur l'autorité en vertu de diverses dispositions, telles celles de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, dont la violation est précisément invoquée par le moyen, n'implique nullement la réfutation détaillée de tous les arguments avancés par l'administré. Elle n'implique que celle d'informer celui-ci des raisons qui ont déterminé l'acte attaqué, sous la réserve toutefois que la motivation réponde, fût-ce de manière implicite, mais certaine, aux arguments essentiels de l'intéressé. Il en va particulièrement ainsi lorsque celui-ci a, en vertu du principe "audi alteram partem", été amené à faire valoir ses observations avant l'adoption d'une mesure grave susceptible de l'affecter, telle une interdiction de mettre un logement en location, de le louer ou de le faire occuper.

Lors de son audition, le 6 mai 2013, l'administrateur délégué de la requérante a remis un argumentaire de neuf pages qui conteste non seulement l'absence de report de l'audition mais invoque également des arguments relatifs à une discrimination dont la requérante serait l'objet, à l'absence de réponse à sa demande de dérogation et au bien-fondé de l'avis du service régional d'incendie lui-même.

La motivation de l'acte attaqué, très sommaire, se limite à renvoyer à l'avis émis initialement par le service régional d'incendie sans rencontrer, même de manière implicite, les arguments essentiels soulevés dans cet argumentaire.

Il en résulte qu'en tant qu'il invoque une violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée, le moyen est fondé en sa première branche.

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

Enfin, l'annulation de l'acte attaqué rend sans objet la demande tendant à la suspension de son exécution.

PAR CES MOTIFS, D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté pris par le bourgmestre de la ville de Charleroi le 28 mai 2013 décrétant la fermeture des logements situés aux premier étage arrière droit, premier étage arrière gauche et deuxième étage arrière gauche de l'immeuble sis rue d'Angleterre, n° 11 à 6000 Charleroi, pour insécurité en matière d'incendie.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 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.