CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.039 du 3 avril 2014

G./A.209.757/VI-20.054

En cause : **VERITER** Michel**,**

ayant élu domicile chez
Me Laura MERODIO, avocat,
rue de Pitteurs, n° 41,
4020 Liège,

contre :

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

ayant élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin, n° 74,
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA VI^e^ CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête unique introduite le 1er août 2013, Michel VERITER demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise par le bourgmestre de la ville de Liège le 10 juin 2013, déclarant inhabitable l'immeuble situé 16, rue Coclers à 4020 Liège.

Par la même requête, Michel VERITER demande que lui soit accordé le bénéfice de la procédure gratuite.

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

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

M. le Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, Jean-François NEURAY, 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 12 février 2014 convoque les parties à comparaître le 13 mars 2014 à 10 heures 30.

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

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

Me Laura GRAUER, loco Me Laura MERODIO, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Olivier DI GIACOMO, loco Me Vincent THIRY, avocat, comparaissant pour les parties adverses, ont présenté leurs observations.

M. le Premier auditeur chef de section, Jean-François NEURAY, 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. A la suite de la plainte d'un voisin, le requérant est averti, par courrier du bourgmestre de la ville de Liège daté du 7 juin 2012, que son immeuble sera inspecté le 3 juillet suivant par le service sécurité et salubrité publiques. Il ressort du rapport rédigé en conséquence, le 30 juillet de la même année, que les installations de gaz et d'électricité ne sont pas conformes, que les caves sont anormalement humides et qu'on y trouve des objets encombrants, inflammables ou putrescibles, notamment près de la chaudière. D'autres déchets de même nature sont entreposés sur la toiture arrière.

III.2. Par un courrier daté du 9 août 2012, il est demandé au requérant de fournir, dans les trois mois, des attestations de conformité des installations de distribution de gaz et d'électricité, faute de quoi son immeuble pourrait faire l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité.

III.3. Une note interne de suivi de dossier, établie le 5 décembre 2012 et signée le 7 décembre 2012 par Christelle BRIQUET, 1^ère^ directrice spécifique, constate l'absence d'attestations de conformité des installations électriques et de gaz.

III.4. Par un courrier daté du 28 janvier 2013, le bourgmestre adresse une nouvelle mise en demeure au requérant.

III.5. Le 5 mars suivant, Michel VERITER se présente au service sécurité et salubrité publiques de la ville de Liège. Il indique qu'il aurait fait remplacer le compteur de gaz, sans disposer des moyens financiers pour faire revoir les installations.

III.6. L'acte attaqué, pris le 10 juin 2013 par le bourgmestre de la ville de Liège, est libellé comme suit :

" Vu la Nouvelle Loi Communale et plus particulièrement les articles 133 et 135 paragraphe 2;
Attendu que les Communes ont pour mission de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques; que cette compétence concerne également les immeubles et les habitations dangereux et insalubres, qu'ils soient publics ou privés;
Attendu que M. VERITER Michel, domicilié rue Coclers, 16 - 4020 LIEGE est propriétaire d'un immeuble sis rue Coclers, 16 - 4020 LIEGE; qu'il s'agit d'un immeuble comportant 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage) et comprenant 2 logements;
Vu le constat technique du 30 juillet 2012 de Mme Ir. Christelle BRIQUET, Première Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques;
Attendu que ce constat a été communiqué au propriétaire par courrier du 9 août 2013 [lire : 2012] en le mettant en demeure de satisfaire aux remarques suivantes dans un délai expirant au plus tard dans 3 mois :
1. pour l'ensemble du bâtiment, fournir une attestation de contrôle de l'installation électrique (conforme et vierge de remarque) délivrée par un organisme de contrôle accrédité;
2. pour l'ensemble du bâtiment, fournir une attestation de contrôle de l'installation gaz (conforme, étanche et vierge de remarque) délivrée par un organisme de contrôle accrédité;
3. pour les caves, évacuer les encombrants putrescibles, inertes et inflammables stockés afin de permettre un accès aisé aux compteurs;
4. sur la toiture plate à l'arrière du bâtiment, évacuer les encombrants putrescibles, inertes et inflammables stockés;
5. pour les caves, supprimer la source d'humidité;
6. pour les caves, maintenir un espace dégagé suffisant autour des compteurs et de la chaudière.

Attendu que les 2 premières prescriptions pouvaient conduire à l'adoption d'un arrêté d'inhabilité s'il n'y était pas donné suite dans le délai imparti;
Attendu que ce courrier l'en avertissait et l'informait par là même de la possibilité de faire part de ses remarques et observations éventuelles et/ou de demander à être entendu;
Vu le rapport du 7 décembre 2012 de Mme Ir. Christelle BRIQUET, Première Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques;
Attendu qu'il résulte de ce rapport qu'aucune suite n'a été réservée aux prescriptions du 9 août 2012 ; que la prise d'une mesure d'inhabitabilité est proposée;
Vu les courriers adressés par envoi recommandé du 28 janvier 2013 au propriétaire et aux divers occupants les informant de l'imminence de la prise d'une mesure d'inhabitabilité tout en laissant encore à chacun un délai de 21 jours pour faire part de ses remarques éventuelles et/ou demander à être entendu;

Attendu que chacun de ces recommandés a été retourné à l'administration avec la mention " non réclamé ";
Attendu que M. VERITER Michel s'est présenté ce 5 mars 2013, qu'il a exposé ce qui suit :
1. le compteur de gaz a été remplacé et des tests d'étanchéité ont été effectués;
2. quant à l'installation électrique, il veut bien effectuer les travaux pour rencontrer les anomalies relevées dans le constat technique mais il n'a pas les ressources financières nécessaires pour faire certifier la conformité de l'installation.

Attendu que ces éléments non techniques ne sont pas de nature à éviter la prise de la mesure d'inhabilité;
Considérant que l'absence d'attestation de conformité des installations électriques implique qu'il n'y a pas de garantie que ces installations présentent les conditions de sécurité nécessaires afin d'éviter :
- tout risque d'électrocution (vérification de la continuité et de la résistance à la terre non réalisée, efficacité du différentiel non vérifiée, vérification si l'isolation du circuit est suffisante, ...);
- tout risque d'incendie (vérification de la section des câbles suffisante pour éviter tout échauffement).

Considérant que l'absence d'attestation de conformité des installations de gaz implique qu'il n'y a pas de garantie que ces installations présentent les conditions de sécurité nécessaires afin d'éviter :
- tout risque d'explosion (vérification de l'étanchéité et de l'état de la conduite non réalisée);
- tout risque d'intoxication (vérification des conduits d'évacuation des appareils de chauffage et des ventilations des locaux dans lesquels se situent ces appareils).

Considérant donc que l'examen visuel n'est pas suffisant et que seuls ces documents permettent d'enlever tout doute;
Considérant plus particulièrement que l'absence de dispositifs de protection à courant différentiel résiduel (300 et 30 mA) ne permet pas de détecter les courants de fuite s'écoulant vers la terre et qu'il a été constaté la présence d'une chaudière et des compteurs en contact direct avec des matières inflammables; que le risque d'incendie et d'électrocution est bel et bien réel;
Sur la proposition de Mme Ir. Christelle BRIQUET, Première Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques,

A R R E T E
Article 1er
[lire : L'immeuble sis] rue Coclers, 16 - 4020 LIEGE, propriété de VERITER Michel, domicilié à la même adresse, est déclaré inhabitable.

Article 2
Ordre est donné :
- aux occupants d'évacuer les logements dans un délai maximal de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté;
- au propriétaire d'interdire, par toutes voies de droit :
  a) l'occupation des logements aux occupants actuels, au-delà du délai de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté;
  b) toute relocation ou réoccupation des logements au départ des occupants actuels.

Article 3
Après réalisation des prescriptions susvisées, le propriétaire prendra les contacts qui s'imposent avec le Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques en vue d'obtenir la levée du présent arrêté.

[...]".

IV. DEMANDE D'ASSISTANCE JUDICIAIRE

En vertu de l'article 68, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, applicable à la présente cause, le Conseil d'Etat liquide les taxes visées à l'article 30, §§ 5 à 7, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 en débet. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de pro deo formulée par le requérant dans sa requête.

V. PREMIER MOYEN

V. 1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du "principe général de motivation adéquate des actes administratifs", des articles 5 à 8 du code wallon du logement, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Selon le requérant, l'auteur de l'acte attaqué aurait confondu la police générale des communes et la police spéciale du logement, les concepts de salubrité et de sécurité n'ayant pas le même contenu selon les champs d'application des deux dispositifs.

V. 2. Thèse de la partie adverse

La partie adverse développe la thèse suivante :

" 1. Dans l'arrêt MATIN n° 188.005 du 18 novembre 2008, cité par le requérant lui-même, le Conseil d'Etat a bien distingué le régime juridique de la police administrative générale de l'article 135, § 2 de la Nouvelle loi communale, et celui de la police spéciale du logement.

L'article 135, § 2, alinéa 1er de la Nouvelle loi communale confère notamment aux autorités locales «le soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la sécurité publique, tels les incendies, qui peuvent trouver leur origine dans les logements». Pour appliquer cette disposition, «la notion d'insécurité qui découle, par exemple, du risque d'incendie que présenterait un immeuble, ne doit pas être appréciée en fonction de critères d'hygiène à proprement parler, mais bien en fonction de critères techniques et matériels de sécurité».
En conséquence le Bourgmestre peut, sur la base de l'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, prendre «un arrêté de sécurité afin de prévenir, par exemple, un risque d'incendie mettant en péril la sécurité publique».

Quant à la police spéciale du logement, régie par le Code wallon du logement, elle a «pour but d'assurer le bien-être des occupants en veillant à ce que le logements répondent à des normes de qualité minimales». Les articles 5 à 8 du code wallon du logement fondent notamment les pouvoirs du Bourgmestre afin de s'assurer du respect des critères de salubrité et de la sécurité contre les risques d'incendie des logements.

Ainsi, l'objectif poursuivi par le Code wallon du logement, à savoir l'amélioration des conditions du logement, peut, dans certains cas, «coïncider avec l'objectif de sécurité publique poursuivi par l'article 135, § 2 de la Nouvelle loi communale, et notamment la prévention des incendies, puisqu'un même logement peut à la fois d'une part ne pas respecter les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants, et d'autre part être potentiellement à l'origine d'un risque d'incendie mettant en péril la sécurité publique».

Et le Conseil d'Etat de préciser dans cet arrêt MATIN que «dans ce cas, peuvent être mises en oeuvre les dispositions de la police spéciale du logement ou celle de la police générale en matière de salubrité publique, à la condition qu'elles ne le soient pas dans le même acte, en raison notamment du fait que les recours sont organisés différemment».

2. Nous sommes exactement dans ce cas de figure.

L'acte attaqué, qui ordonne l'évacuation de l'immeuble du requérant vise clairement, dans son préambule, les articles 133, alinéa 2 et 135, § 2 de la Nouvelle loi communale, et ne fait aucune mention des dispositions du Code wallon du logement.

L'acte attaqué ne comporte aucune référence aux normes de salubrité du Code wallon du logement. L'acte attaqué et les rapports successifs du SSSP sur lesquels il se fonde, attestent que la motivation déterminante de la décision du Bourgmestre de Liège est de sanctionner des manquements sérieux en matière de prévention des incendies et des explosions.

L'acte attaqué mentionne en effet très clairement :

- que l'absence d'attestation de conformité des installations électriques implique qu'il n'y a pas de garantie que ces installations présentent les conditions de sécurité nécessaires afin d'éviter tout risque d'électrocution et d'incendie.
- que l'absence d'attestation de conformité des installations de gaz implique qu'il n'y a pas de garantie que ces installations présentent les conditions de sécurité nécessaires afin d'éviter tout risque d'explosion et d'intoxication.
- que le risque d'incendie et d'électrocution est renforcé par l'absence de dispositifs de protection à courant différentiel résiduel et par la présence d'une chaudière et des compteurs en contact direct avec des matières inflammables.

Il en résulte qu'en prenant l'acte attaqué, le Bourgmestre de la Ville de Liège n'a nullement confondu les deux polices administratives distinctes, et a valablement exercé les compétences qu'il détient en application des articles 133, alinéa 2 et 135, § 2 de la Nouvelle loi communale. Il ressort de l'acte attaqué et du dossier administratif qu'il y avait bien, en l'espèce, un risque particulier de propagation d'incendie aux immeubles voisins, de nature à mettre en péril d'autres immeubles du quartier et la sécurité du passage dans les rues.".

V. 3. Décision du Conseil d'Etat

Un arrêté d'inhabitabilité pris exclusivement sur la base de l'article 135, § 2, de la loi communale, doit indiquer pour quelles raisons les manquements constatés menacent la sécurité ou la santé des occupants de l'immeuble en cause mais aussi les raisons pour lesquelles les manquements risquent de porter atteinte à celles des passants et/ou des riverains.

En l'espèce, l'arrêté mentionne notamment des risques d'explosion en raison de l'absence de "vérification de l'étanchéité et de l'état de la conduite" de gaz, ainsi qu'un risque d'incendie dû entre autres à l'absence de "vérification de la section des câbles suffisante pour éviter tout échauffement" de l'installation électrique.

Si ces risques peuvent potentiellement porter atteinte à la sécurité des passants ou des riverains, l'acte attaqué n'indique nullement concrètement en quoi, en l'espèce, l'ampleur des manquements menace la sécurité des tiers susvisés. La seule absence d'attestation de conformité des installations électriques et de gaz est insuffisante à cet égard. Le dossier ne contient pas non plus d'éléments utiles sur les circonstances susvisées. Le premier moyen est fondé.

L'annulation de la décision attaquée rend sans objet la demande de suspension. Il n'y a plus lieu de statuer sur cette demande.

PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision du bourgmestre de la ville de Liège du 10 juin 2013, déclarant inhabitable l'immeuble situé 16, rue Coclers.

Article 2.

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

Article 3.

Il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de pro deo.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la ville de Liège.

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

M^mes^ Odile DAURMONT, Président de chambre,
Caroline HUGÉ, Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline HUGÉ. Odile DAURMONT.