CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.790 du 23 juin 2014

G./A.207.078/VI-19.785

En cause : **BOON** Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe, n° 62,
1200 Bruxelles,

contre :

1. le bourgmestre de la commune d'Ixelles,
2. la commune d'Ixelles,

ayant élu domicile chez
Me Jean LAURENT, avocat,
rue Defacqz, n° 78,
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 20 novembre 2012, Olivier BOON demande l'annulation de "l'arrêté pris le 2 octobre 2012 par le bourgmestre de la commune d'Ixelles par lequel «l'immeuble situé au 51 de la rue Keyenveld à 1050 Bruxelles est déclaré inhabitable» et «l'habitation et l'occupation y sont dès lors interdites sans une visite préalable et concluante de la Commune et la transmission aux autorités communales d'une attestation de conformité des installations d'électricité et de gaz produite par une société agrée, une attestation de conformité établie par les compagnies distributrices de gaz et d'électricité et un rapport favorable du SIAMU»".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

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. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 5 mai 2014, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 4 juin 2014.

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

Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Dounia OUDRHIRI, loco Me Jean LAURENT, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. l'Auditeur adjoint, Lionel RENDERS, 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 partie requérante est propriétaire d'un immeuble à appartements sis rue Keyenveld, 51 à 1050 Ixelles.

III. 2. Le 6 septembre 2012, un incendie se déclare dans la partie supérieure de l'immeuble, celui-ci entraînant notamment la mort d'un des résidents. Les troisième et quatrième étages sont détruits, tandis que le deuxième étage est partiellement touché.

III. 3. A la suite de l'incendie, le parquet de Bruxelles ouvre une enquête pour homicide involontaire. Des scellés sont apposés à l'immeuble.

III. 4. Le 12 septembre 2012, la visite de l'immeuble par les services de la commune d'Ixelles ne peut avoir lieu.

III. 5. Le 18 septembre 2012, l'architecte et directeur du service de rénovation urbaine de la commune d'Ixelles, et l'ingénieur au service des travaux publics de la

commune d'Ixelles, visitent les lieux. Ils établissent, le jour même, un rapport à la suite de cette visite de l'immeuble litigieux.

Il ressort de ce rapport ce qui suit :

" PREAMBULE

Après une tentative infructueuse le 12 septembre due à l'absence d'accès, ce 18 septembre 2012, le service Rénovation urbaine, représenté par Monsieur Daniel Van de Casteele, architecte et Directeur du service Rénovation urbaine – Mobilité, accompagné du service des Travaux publics représenté par Monsieur Henri de Codt, ingénieur, ont effectué une visite de l'immeuble sis 51, rue Keyenveld à B 1050 Bruxelles à la demande du Bourgmestre.

Cette visite a pour but de vérifier principalement l'état général de stabilité et accessoirement de salubrité du bâtiment, suite à l'incendie qui s'est produit au matin du 6 septembre 2012.

L'accès à l'immeuble a été donné à la commune par la Police judiciaire qui a constaté que la porte d'entrée de l'immeuble était ouverte et que les scellés avaient été ôtés. La Police a remis les clés d'accès à la représentante du locataire de l'appartement du 2ème étage à rue qui les conserve.

La visite effectuée n'a pas pour ambition d'établir de manière exhaustive un relevé de tous les désordres causés par cet incendie et la lutte pour son extinction, ni tout manquement à une réglementation quelconque, mais de vérifier si l'immeuble présente un danger pour la sécurité publique éventuelle au regard de l'article 133 de la Nouvelle Loi communale ou un danger pour les personnes qui seraient amenées à pénétrer le bâtiment pour une raison quelconque.

CONSTATATIONS

L'immeuble comprend un niveau de cave, un rez de chaussée, 4 étages et une toiture non accessible. Chaque niveau hors sol comprend 2 appartements mono-orientation et non traversant donc. Ce sont principalement les 3ème et 4ème étages qui ont brûlés.

Stabilité

La stabilité de la façade à rue n'est pas compromise. Les baies du 3ème étage ont été stabilisées par un cadre en bois. Il n'y a semble-t-il pas de danger d'effondrement ou de chute de matériaux sur la voie publique.

La charpente, couvrant le 4ème étage, a presque complètement brûlé. La couverture s'est effondrée dans le 4ème étage. Les pannes et chevrons encore en place sont fortement consumés et ont perdu toute capacité portante (photo 1).
La poutrelle métallique lancée de pignon à pignon et recevant le chevronnage du versant avant de la toiture en pente et le solivage de la toiture plate, présente une flèche hors norme (photo 2).

Des éléments de cette structure bois peuvent se détacher et chuter dans le niveau à tout moment.

Le plancher du 4ème étage est recouvert des débris de la toiture et du plafond ; l'ensemble est gorgé de l'eau de la lutte contre l'incendie et des pluies intervenues depuis le sinistre (photo 3).

De plus, la structure de ce plancher couvrant le 3ème étage a été fortement atteinte, de même que le plancher lui-même (photo 4).

Le 3ème étage est lui aussi complètement ravagé. Les panneaux de fibres, constituant les finitions du plafond se sont détachées du gîtage. Les débris jonchent le sol et sont eux aussi gorgés d'eau, et des parties de plancher totalement consumées, laissent apercevoir le niveau inférieur (2ème étage) par endroit (photo 5 et 6).

La stabilité de ces planchers n'est donc pas assurée non plus, du fait de l'état du plancher d'une part et de la surcharge constituée des décombres gorgés d'eau et des panneaux de finitions du 2ème, suspendus au plancher et eux aussi gorgés d'eau, d'autre part.

Les linteaux en bois des parois intérieures ont aussi été atteints par le feu, y compris ceux de la gaine technique (photos 7 et 8).

Les panneaux de finitions du plafond du 2ème étage sont partiellement effondrés et sont aussi gorgés d'eau. Une légère flèche de ceux-ci est aussi perceptible (photos 9 et 10).

Installations d'électricité et de gaz

Les installations d'électricité des étages sinistrés (3ème et 4ème) sont totalement détruites et celles de gaz sont très probablement atteintes. Les installations de l'ensemble de l'immeuble pourraient cependant être atteintes et se révéler dangereuses. En tout état de cause, les installations communes sont touchées puisque détruites dans les deux derniers niveaux. De plus, le feu a partiellement pris dans les étages inférieurs de la gaine technique. En cave, les compteurs gaz sont ouverts (photo 11), mais l'alimentation de l'immeuble est coupée à la rue.

Les installations électriques des étages non touchés par les flammes présentent des caractéristiques peu conformes (photo 12 et 13) aux règles de l'art et au RGIE.

Finitions et décors

Dans les 3ème et 4ème étages, et dans les communs, des suies se sont largement déposées sur les parois.
Après un sinistre, les suies des finitions et décors des murs, sols et plafonds peuvent encore se révéler toxique si l'inhalation de celles-ci est persistante.

CONCLUSION

Ayant parcouru les lieux et observé attentivement les étages et appartements accessibles, les deux signataires du présent rapport concluent à l'inhabitabilité des lieux, du fait notamment:
- Des problèmes de stabilité évoqués ci-dessus
- De l'insécurité des installations d'électricité et de gaz
- De la nocivité des suies présentes sur les murs, sols et plafonds.

L'accès à l'immeuble, pour dégagement de l'ensemble des décombres et pour rénovation des étages supérieurs est néanmoins possible tout en respectant toutes les conditions de sécurité habituelles d'un chantier.

En tout état de cause, cet immeuble ne pourrait être réhabité sans une visite préalable de la commune, et la transmission d'une attestation de conformité des installations d'électricité et de gaz produite par une société agréée, une attestation

de conformité établie par les compagnies distributrices de gaz et d'électricité et un rapport favorable du SIAMU.".

Ce rapport est illustré par diverses photos de l'immeuble litigieux.

III. 6. Par un courriel du 20 septembre 2012 adressé à 18 heures, le responsable du service de police administrative de la commune d'Ixelles écrit ce qui suit à la partie requérante :

" […]

Je vous transmets un rapport de visite daté du 18 septembre 2012 (et non 18 juillet comme mentionné erronément sur la page de garde du rapport) concernant votre immeuble.

Un exemplaire signé est disponible à la maison communale.

Vous pouvez vous manifester si vous le souhaitez jusqu'à demain vendredi 14h30 chez Madame A. FINCHELSTEIN, mon adjointe qui nous lit en copie (je serai absent demain). Par courrier électronique idéalement ou par téléphone (02 515 61 95) mais alors entre 13h et 14h30.

Un arrêté d'inhabitabilité sera rédigé très vraisemblablement demain après-midi.

[…]".

Contrairement à ce qui ressort du courriel précité, le rapport de visite n'est pas annexé.

III. 7. Par un courriel du 20 septembre 2012 adressé à 18h04, le responsable du service de police administrative de la commune d'Ixelles, ajoute ce qui suit :

" […]

Pour des raisons techniques, je n'ai pu vous transmettre le rapport par courrier électronique.

Celui-ci pourra vous être envoyé demain matin, à votre demande.

[…]".

III. 8. Par un courrier erronément daté du 22 avril 2011 mais adressé le 21 septembre 2012, le conseil de la partie requérante sollicite de la commune d'Ixelles l'audition préalable de son client et la transmission du dossier administratif "et plus particulièrement le rapport de visite qui aurait été établi le 18 septembre 2012, dont il n'a pas pu prendre connaissance à ce jour, à défaut pour la commune d'Ixelles de lui avoir communiqué ce rapport de visite par courriel, contrairement à ce qui avait été annoncé".

III. 9. Par un courrier du 21 septembre 2012 adressé par télécopie, la commune d'Ixelles adresse au conseil de la partie requérante le rapport de visite du 18 septembre 2012 et l'informe du report de l'audition de son client au lundi 24 septembre à 15 heures.

Il est précisé ce qui suit :

" […]

Vous comprendrez que pour des motifs évidents de sécurité et vu le caractère clair et succinct du rapport de visite, aucun autre report ne sera accordé.

[…]".

III. 10. Le 24 septembre 2012, la partie requérante et son conseil sont entendus par une adjointe au service de police administrative de la commune d'Ixelles, et par l'architecte et directeur du service de rénovation urbaine de la commune d'Ixelles.

III. 11. Par un courriel du 25 septembre 2012, le responsable du service de police administrative de la commune d'Ixelles transmet le compte-rendu de l'audition du 24 septembre 2012 au conseil de la partie requérante et l'invite à le renvoyer pour accord avant le lendemain midi.

III. 12. Par un courrier du 26 septembre 2012, le conseil de la partie requérante formule les remarques et observations de son client sur le compte-rendu de l'audition du 24 septembre 2012.

III. 13. Par un arrêté du 2 octobre 2012, le bourgmestre de la commune d'Ixelles déclare inhabitable l'immeuble litigieux.

Cet acte est rédigé comme suit :

" Vu la Nouvelle Loi Communale, plus particulièrement en ses articles 133 alinéa 2 et 135 § 2;

Vu le rapport de visite rédigé le 18 septembre 2012 par Monsieur Daniel Van de Casteele, architecte et directeur du service de Rénovation Urbaine à la Commune d'Ixelles et Monsieur Henri de Codt, ingénieur à la Commune d'Ixelles, concernant un bien situé rue Keyenveld 51 à 1050 Bruxelles;

Vu l'audition du propriétaire de l'immeuble susvisé et de son Conseil le 24 septembre 2012 ainsi que le courrier envoyé par ceux-ci le 26 septembre 2012;

Considérant que la visite du 18 septembre 2012, motivée par de légitimes présomptions de risques pour la sécurité publique, a été effectuée à la demande du Bourgmestre de la Commune d'Ixelles afin de vérifier l'état général de stabilité et

de salubrité du bâtiment suite à un incendie s'étant produit le matin du 6 septembre 2012;

Considérant que le rapport précité conclut à l'inhabitabilité des lieux, principalement pour des problèmes liés :

- au peu de stabilité des planchers
- à l'insécurité des installations électriques et de gaz
- à la nocivité des suies présentes sur les murs, sols et plafonds;

Considérant l'audition qui s'est tenue le 24 septembre 2012, en présence, d'une part, de Monsieur Boon, propriétaire de l'immeuble, et de son conseil Monsieur Stéphane Toussaint (loco Me NOPERE) et, d'autre part, de Madame A. Finchelstein, adjointe au Service de Police administrative et de Monsieur Daniel Van de Casteele (cité supra), représentants tous deux le Bourgmestre d'Ixelles Monsieur Willy DECOURTY;

Considérant que le propriétaire de l'immeuble et son Conseil considèrent qu'aucune urgence particulière ne justifierait l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité pour l'immeuble précité, par le Bourgmestre de la Commune d'Ixelles;

Considérant par ailleurs que Monsieur BOON et son Conseil contestent le fait que l'immeuble situé au 51 de la rue KEYENVELD puisse constituer concrètement un danger pour la sécurité ou la salubrité publique, argumentant notamment du fait que le rapport de visite précité ne permettrait pas de conclure que l'immeuble menacerait «ruine» au sens de l'article 135 de la Nouvelle Loi communale;

Que l'insécurité potentielle au niveau des installations électriques est également contestée;

Considérant que le pouvoir d'intervention du bourgmestre s'étend à tout immeuble privé dont la stabilité est menacée et/ou dont les installations électriques et de gaz sont défectueuses, ce qui peut dès lors présenter un danger potentiel pour la sécurité publique;

Considérant qu'en tout état de cause on ne peut raisonnablement écarter in concreto les conséquences sur la voie publique sensu stricto d'un effondrement des planchers et poutres de l'immeuble;

Qu'en effet, si l'état actuel de l'immeuble devait se prolonger, sa stabilité pourrait en être dangereusement affectée (vent, tempêtes, précipitations de pluies violentes ou neige...);

Qu'il n'est par ailleurs pas exclu que, si un effondrement devait se produire, cet effondrement puisse avoir des répercussions directes sur l'immeuble voisin et, en cascade, sur la voie publique;

Considérant qu'il en serait de même en cas d'incendie lié à la défectuosité des installations électriques et de gaz;

Considérant le critère de l'urgence, celle-ci demeure aussi longtemps que perdurent l'instabilité de l'immeuble et la défectuosité des installations électriques et de gaz;

Qu'il est par ailleurs à noter que les services communaux n'ont pas eu accès à l'immeuble dont question dans les jours qui ont suivi l'incendie du 6 septembre;

Que le temps nécessaire a été également pris afin que Monsieur BOON et son Conseil puissent exprimer l'ensemble de leurs arguments;

Considérant dès lors que, pour des questions évidentes de sécurité, l'immeuble situé au 51 de la rue Keyenveld ne peut être habité tant que des travaux importants n'y sont pas réalisés (cfr rapport du 18 septembre 2012 communiqué au propriétaire et à son Conseil);

Considérant que, lors de l'audition du 24 septembre 2012, Monsieur Boon a d'ailleurs admis oralement que l'état actuel de l'immeuble ne permettait pas actuellement sa mise en location;

Considérant que, in concreto, le risque existe que l'immeuble soit rapidement à nouveau occupé par des locataires alors que les travaux nécessaires n'auraient pas été réalisés par le propriétaire des lieux;

Dès lors :

ARRETE

Article 1. L'immeuble situé au 51 de la rue Keyenveld à 1050 Bruxelles est déclaré inhabitable. L'habitation et l'occupation y sont dès lors interdites sans une visite préalable et concluante de la Commune et la transmission aux autorités communales d'une attestation de conformité des installations d'électricité et de gaz, produite par une société agrée, une attestation de conformité établie par les compagnies distributrices de gaz et d'électricité et un rapport favorable du SIAMU.

Article 2. A compter de la présente notification ; quiconque occupera l'immeuble après la notification de la présente décision, pourra en être expulsé, à l'aide de la force publique s'il échet.

Article 3. Une copie du présent Arrêté sera apposée sur la façade en un endroit bien visible. La destruction ou l'enlèvement de l'affiche sera puni de la peine établie par l'Article 560 du Code pénal;

Article 4. Le présent Arrêté sera notifié sans retard au propriétaire de l'immeuble, contre récépissé. Il sera porté à la connaissance de tous les occupants de l'immeuble par voie d'affichage;

Article 5. Un recours en annulation, ainsi qu'un éventuel recours en suspension, peuvent être introduits par requête auprès du Conseil d'Etat (Rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles) dans un délai de 60 jours à compter de la notification du présent Arrêté.".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il a été notifié à la partie requérante et à son conseil par un courriel du 4 octobre 2012 du responsable du service de police administrative de la commune d'Ixelles.

III. 14. A une date inconnue, la partie requérante est inculpée, à la suite de l'incendie du 6 septembre 2012, "d'abus de vulnérabilité d'autrui par la location ou la

mise à disposition de biens immeubles dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, en vue de réaliser un profit anormal, avec la circonstance aggravante que l'activité est commise en association". Elle est placée en détention à la prison de Saint-Gilles.

IV. PREMIER MOYEN

IV. 1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation "des articles 33 et 190 de la Constitution, de la violation des articles 133 et 135, §2, de la Nouvelle Loi Communale, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de l'indépendance des polices administratives, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'illégalité quant aux motifs de droit, de l'absence de base légale, de la méconnaissance du champ d'application de la loi, de l'erreur de droit, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir".

La partie requérante rappelle, dans une première branche, que les pouvoirs de police administrative générale sont dévolus au bourgmestre en vertu des articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale.

Elle estime qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué ne comporte pas des éléments établissant que la salubrité publique aurait été mise en danger par l'état de l'immeuble au point qu'on doive le déclarer inhabitable sur la base de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, malgré le rapport de visite de l'immeuble du 18 septembre 2012, sur lequel se fonde l'acte attaqué aux termes duquel il est conclu "à l'inhabitabilité des lieux, principalement pour des problèmes liés : (…) – à la nocivité des suies présentes sur les murs, sols et plafonds" . Elle affirme que les considérations relatives à la présence de suies aux troisième et quatrième étages et dans les communs et à leur toxicité "si l'inhalation de celles-ci est persistante" dans le rapport de visite n'entraînent pas l'identification d'un risque pour la salubrité publique. Si elle concède que la présence de suies était susceptible de constituer une menace pour la santé d'éventuels occupants qui se seraient maintenus dans les lieux, il n'existait pas de menace pour la santé publique à résulter de l'état de l'immeuble dès lors que les suies se sont déposées uniquement sur les parois, sols et plafonds intérieurs de l'immeuble, sans aucun risque de propagation vers l'extérieur. Il en résulte qu'à son estime, l'immeuble litigieux ne pouvait être déclaré inhabitable en l'absence de risque pour la salubrité publique au sens de l'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, de la nouvelle loi communale.

La partie requérante considère aussi que la motivation de l'acte attaqué ne contient pas d'éléments permettant de conclure que l'immeuble présentait un danger pour la sécurité publique, en ce qu'il menacerait ruine au point de devoir le déclarer inhabitable et interdire, avec effet immédiat, son habitation et son occupation. Elle considère que les motifs résultant du rapport de visite du 18 septembre 2012 et les motifs propres à l'auteur de l'acte attaqué sont déterminants de la décision prise, de sorte que toute illégalité affectant un seul des motifs de l'acte attaqué est de nature à justifier son annulation.

En détail, elle estime que les considérations dans le rapport de visite du 18 septembre 2012 relatives au peu de stabilité des planchers et à l'insécurité des installations d'électricité et de gaz ne sont pas opportunes pour justifier la menace pour la sécurité publique. Elle souligne qu'il ressort du rapport de visite du 18 septembre 2012 que "la stabilité de la façade à rue n'est pas compromise. Les baies du 3ème étage ont été stabilisées par un cadre en bois. Il n'y a semble-t-il pas de danger d'effondrement ou de chute de matériaux sur la voie publique". Les seuls risques identifiés dans ce rapport concernent, selon elle, "des éléments de cette structure en bois [qui] peuvent se détacher et chuter dans le niveau à tout moment", "la structure de ce plancher couvrant le 3ème [qui] a été fortement atteinte, de même que le plancher lui-même" et "qui laissent apercevoir le niveau inférieur (2ème étage) par endroit", ainsi que "la stabilité [d]es planchers [du 2ème étage] [qui] n'est pas assurée non plus". A son estime, il n'est pas possible de déduire de ces seules constatations que l'immeuble concerné menace ruine et qu'il constitue effectivement une menace pour la sécurité publique. Ces risques ne concernent que la sécurité de l'intérieur de l'immeuble, pas la sécurité publique.

Selon elle, la référence dans le rapport de visite du 18 septembre 2012 au seul article 133 de la nouvelle loi communale ne constitue pas une justification normative suffisante pour fonder un éventuel arrêté d'inhabitabilité, ce rapport ne présentant aucune référence à la sécurité publique, visée à l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale.

La mention d'une insécurité potentielle au niveau des installations électriques et de gaz dans le rapport de visite du 18 septembre 2012 ne reposait, à son estime, sur rien dès lors que l'alimentation de l'immeuble en électricité et en gaz avait été coupée à la rue. Par ailleurs, le rapport de visite ne fait pas apparaître des manquements clairement établis en ce qui concerne les installations d'électricité et de gaz. Elle conteste la conclusion du rapport de visite du 18 septembre 2012 selon laquelle "les installations électriques des étages non touchés par les flammes

présentent des caractéristiques peu conformes (photos 12 et 13) aux règles de l'art et au RGIE" et s'autorise d'une attestation de la société VAN TRICHT, produite lors de l'audition, aux termes de laquelle il est certifié que les installations électriques avaient été complètement rénovées en 2012.

La partie requérante critique également les motifs propres à l'acte attaqué, qu'elle estime non adéquats et/ou non pertinents pour établir le danger pour la sécurité publique.

Elle considère stéréotypé le motif selon lequel le "pouvoir d'intervention du bourgmestre s'étend à tout immeuble privé dont la stabilité est menacée et/ou dont les installations électriques et de gaz sont défectueuses, ce qui peut dès lors présenter un danger potentiel pour la sécurité publique".

Elle réfute le motif selon lequel "on ne peut raisonnablement écarter in concreto les conséquences sur la voie publique sensu stricto" du risque potentiel d'effondrement des planchers et poutres de l'immeuble, qui, selon elle, ne repose sur aucune constatation d'ordre technique et entre en contradiction avec le rapport de visite du 18 septembre 2012 qui précise qu'"il n'y a semble-t-il pas de danger d'effondrement ou de chute de matériaux sur la voie publique".

Elle remet en cause le motif tiré de l'aggravation potentielle du risque d'effondrement du fait que "si l'état actuel de l'immeuble devait se prolonger", sa "stabilité pourrait en être dangereusement affectée (vent, tempêtes, précipitations de pluies violentes ou neige…)", celui-ci ne reposant, selon elle, sur aucune constatation d'ordre technique et étant fondé sur une circonstance totalement hypothétique.

Elle critique le motif portant sur les "répercussions directes sur l'immeuble voisin et, en cascade, sur la voie publique" d'un éventuel effondrement de l'immeuble, qui n'expose pas concrètement la teneur de ces répercussions directes et ne s'appuie sur aucun rapport technique.

Elle estime qu'il n'existe aucun risque d'incendie lié à une prétendue défectuosité des installations électriques et de gaz, contrairement à ce qui ressort de l'acte attaqué. Elle insiste sur le fait que les alimentations électrique et de gaz de l'immeuble ont été coupées.

Elle conteste encore l'existence d'un risque "évident" pour la sécurité publique justifiant de déclarer l'immeuble inhabitable.

La partie requérante soutient que le bourgmestre n'a pas correctement exercé sa compétence de police administrative générale dévolue par les articles 133 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale.

Elle estime que le bourgmestre devait circonscrire la mesure de police à la finalité de maintien de l'ordre public attaché à la police administrative générale. Elle cite l'arrêt Martin, n°153.079 du 21 décembre 2005. Elle critique le fait que l'article 1er du dispositif de l'acte attaqué subordonne la levée de l'arrêté d'inhabitabilité à un rapport favorable du SIAMU et distingue la police spéciale de la prévention/sécurité incendie et la police administrative générale communale.

La partie requérante affirme, dans une seconde branche, que l'acte attaqué entre dans le champ d'application de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, dont elle rappelle la teneur.

Elle insiste sur les arguments qu'elle a développés dans son courrier du 26 septembre 2012. Elle concède que ses trois objections sont succinctement résumées dans l'acte attaqué mais elle estime que deux d'entre elles, essentielles et relatives à l'obligation pour le bourgmestre de respecter les principes de proportionnalité et de bonne administration dans le choix de la mesure en fonction de la situation et des circonstances de l'espèce et le principe d'indépendance des polices administratives, ne sont pas concrètement rencontrées aux termes de la motivation de l'acte attaqué. Selon elle, il appartenait à tout le moins au bourgmestre d'expliquer les raisons pour lesquelles il s'est écarté du rapport de visite du 18 septembre 2012 concluant à l'absence de menace pour la salubrité publique. Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire.

Concernant l'objection relative à l'absence de menace pour la sécurité publique, la partie requérante renvoie à la critique formulée à l'encontre de la motivation de l'acte attaqué par référence au rapport de visite du 18 septembre 2012, dont le contenu avait été longuement critiqué dans son courrier du 26 septembre 2012 et auquel aucune réponse n'a été apportée dans l'acte attaqué. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi il a été considéré que l'immeuble menaçait ruine au sens de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

En ce qui concerne l'objection relative à l'absence d'urgence, la partie requérante estime que la motivation de l'acte attaqué n'apporte aucune réponse à son argumentation aux termes de laquelle elle faisait valoir que la situation de l'immeuble ne s'était pas dégradée depuis la date de l'incendie au point qu'il y aurait eu une menace imminente justifiant d'intervenir dans l'urgence, qu'il appartenait au

bourgmestre d'agir, le cas échéant, le jour même de l'incendie ou au plus tard le lendemain s'il existait effectivement une menace grave et imminente pour la sécurité et/ou la salubrité publiques et qu'il n'existait plus aucune urgence particulière susceptible de justifier l'adoption de l'arrêté d'inhabitabilité, alors que le rapport de visite, établi treize jours après l'incendie, constatait explicitement que "la stabilité de la façade à rue n'est pas compromise. Les baies du 3ème étage ont été stabilisées par un cadre en bois. Il n'y a semble-t-il pas de danger d'effondrement ou de chute de matériaux sur la voie publique".

Faute d'urgence à intervenir, la partie requérante estime la motivation de l'acte attaqué non pertinente et inadéquate. Elle renvoie à la première branche de son moyen à ce sujet.

Elle soutient ne pas être responsable du délai de douze jours écoulé entre la date de l'incendie (6 septembre 2012) et la date de visite de l'immeuble par les services communaux (18 septembre 2012). Elle estime que l'acte attaqué reste en défaut d'exposer les raisons pour lesquelles les services communaux n'ont pas eu accès à l'immeuble dans les jours qui ont suivi l'incendie.

Enfin, elle souligne que s'il y avait eu urgence, le bourgmestre aurait pu se dispenser de recueillir les observations et explications de la partie requérante, ce qu'il n'a pas fait et ce qui démontre l'absence d'urgence.

IV. 2. Décision du Conseil d'Etat

A. Première branche

L'article 133, alinéa 2, de la nouvelle loi communale est rédigé comme suit :

" [Le bourgmestre] est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police. […]".

L'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale prévoit notamment ce qui suit :

" De même, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics.

Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas exclue de la compétence des communes, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont :

[…]

5° le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties;

[…]".

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en relevant que le rapport de visite du 18 septembre 2012 conclut à l'inhabitabilité des lieux notamment du fait de la "nocivité des suies présentes sur les murs, sols et plafonds", ce qui est constitutif d'un risque pour la salubrité publique. En effet, le rapport du 18 septembre 2012 atteste que ces suies "largement déposées sur les parois" peuvent se révéler toxiques en cas d'inhalation persistante, ce que la partie requérante reconnaît d'ailleurs dans sa requête en annulation. Le fait que ce risque concerne avant tout les occupants de l'immeuble n'exclut pas l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité sachant qu'une mesure de police administrative générale en matière de salubrité publique peut viser spécifiquement les habitants de l'immeuble concerné, ceux-ci faisant partie du public protégé, et qu'à tout le moins, la partie requérante ne démontre pas que le risque de propagation des suies vers l'extérieur serait inexistant.

En outre, les risques en matière de sécurité publique ressortent clairement de la motivation de l'acte attaqué et du rapport de visite du 18 septembre 2012, ainsi que le révèle notamment le fait qu'un effondrement des planchers et des poutres de l'immeuble sur la voie publique ne peut pas être raisonnablement écarté.

Le rapport de visite du 18 septembre 2012 fait apparaître que "les installations électriques des étages non touchés par les flammes présentent des caractéristiques peu conformes (photos 12 et 13) aux règles de l'art et au RGIE". Cette visite est intervenue préalablement à la remise de l'attestation de la société VAN TRICHT (non produite par les parties à la cause) lors de l'audition du 24 septembre 2012. Il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que c'est l'état des installations électriques des étages inférieurs qui aurait été un élément déterminant dans l'adoption de l'arrêté d'inhabitablité, mais bien la défectuosité des installations électriques et de gaz en général consécutive à l'incendie du 6 septembre 2012. La partie requérante reste en défaut de démontrer que l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

Le fait que les installations électriques et de gaz aient été coupées tend à confirmer l'existence d'un risque en matière de sécurité publique.

Ainsi, l'auteur de la décision attaquée est bien resté dans les limites de sa compétence en matière de police administrative générale.

Pour le surplus, la circonstance que l'auteur de l'acte attaqué a subordonné toute habitation et occupation au respect de plusieurs exigences est sans incidence sur sa compétence.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

B. Seconde branche

En l'espèce, les motifs pour lesquels l'autorité a considéré qu'un arrêté d'inhabitabilité devait être pris compte tenu des risques encourus en matière d'ordre public matériel ressortent à suffisance de l'acte attaqué. La partie requérante ne démontre pas l'inadéquation de ces motifs.

Quant à l'urgence, l'autorité l'a formellement justifiée dans l'acte attaqué en considérant que "celle-ci demeure aussi longtemps que perdurent l'instabilité de l'immeuble et la défectuosité des installations électriques et de gaz". Il ressort en outre du dossier administratif que des scellés avaient été apposés par la police judiciaire consécutivement à l'incendie du 6 septembre 2012. Ce n'est qu'à la suite de l'obtention de l'autorisation des services de la police judiciaire que la commune a commencé à pouvoir instruire le dossier sur les lieux. Cet élément, étranger au comportement de la commune, confirme l'urgence alléguée, nonobstant le délai intervenu entre le 6 septembre 2012 (jour de l'incendie) et le 12 septembre 2012 (jour de la visite). Quant au fait que l'autorité a souhaité recueillir les observations et explications de la partie requérante, il ne s'agit pas d'un élément susceptible, en tant que tel, d'infirmer l'urgence, ce d'autant qu'il y a été procédé dans les trois jours (dont deux jours de week-end) suivant la demande d'audition formulée par le conseil de la partie requérante le vendredi 21 septembre 2012.

Le premier moyen n'est dès lors fondé en aucune de ses branches.

V. DEUXIEME MOYEN

V. 1. Thèse du requérant

Le deuxième moyen est pris de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe général de bonne administration et du principe de proportionnalité, ainsi que de l'excès de pouvoir".

La partie requérante estime que l'acte attaqué est disproportionné dès lors qu'il ne lui a pas été laissé au préalable la possibilité, et un délai, pour améliorer la situation et pour effectuer les travaux nécessaires de remise en état.

De plus, la partie requérante relève que l'interdiction d'habiter et d'occuper l'immeuble sera levée après "une visite préalable et concluante de la Commune et la transmission aux autorités communales d'une attestation de conformité des installations d'électricité et de gaz produite par une société agrée, une attestation de conformité établie par les compagnies distributrices de gaz et d'électricité et un rapport favorable du SIAMU", ce qui implique que l'immeuble devra avoir été rendu habitable avant de pouvoir être à nouveau occupé. Elle estime qu'une telle obligation de rendre l'immeuble habitable s'ajoutant à l'interdiction de l'habiter va au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer la sécurité et la salubrité publiques. Elle cite l'arrêt Espace Falstaff, n°199.338 du 5 janvier 2010.

L'acte attaqué est également disproportionné, selon la partie requérante, en ce qu'il interdit d'habiter et d'occuper l'immeuble pour une période illimitée dans le temps et en ce qu'il conditionne la levée de l'interdiction d'habiter et d'occuper cet immeuble à, d'une part, une visite préalable et concluante de la commune sans fournir aucune indication ou précision sur les travaux à exécuter pour rencontrer les attentes de la commune d'Ixelles et, d'autre part, à la transmission d'un rapport favorable du SIAMU, alors que l'établissement d'un tel rapport relève exclusivement de la police spéciale de la prévention/sécurité et ne relève pas de la compétence du bourgmestre de la commune d'Ixelles.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

Compte tenu des circonstances particulières de la cause, ressortant du dossier administratif, il n'est pas disproportionné, dans le chef de l'autorité compétente, d'avoir adopté l'acte attaqué sans permettre, au préalable, à la partie requérante d'effectuer les travaux nécessaires de remise en état de son immeuble. Les motifs justifiant d'interdire immédiatement l'occupation de l'immeuble ressortent à suffisance du rapport de visite du 18 septembre 2012 et de l'acte attaqué et ceux-ci ne sont pas constitutifs d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le fait que la partie adverse a subordonné l'habitation et l'occupation de l'immeuble à une "visite préalable et concluante" des services de la commune et à d'autres exigences n'est pas davantage déraisonnable ni d'ailleurs disproportionné.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. TROISIEME MOYEN

VI. 1. Thèse du requérant

Le troisième moyen est pris de la violation "du principe de bonne administration, du principe général «audi alteram partem» et du principe du contradictoire, de l'absence d'effet utile de l'audition, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de la violation du devoir de minutie et de l'excès de pouvoir".

La partie requérante indique, dans une première branche, que l'audition du 24 septembre 2012 n'a pas été assurée par le bourgmestre de la commune d'Ixelles, mais bien par une adjointe au service de police administrative, et l'architecte et directeur du service de rénovation urbaine. Elle relève qu'il n'apparaît pas que les deux personnes précitées bénéficiaient d'une délégation de compétence valable et/ou opposable pour procéder à l'audition en question.

La partie requérante considère qu'il n'est pas établi que toutes les observations formulées lors de cette audition par la partie requérante et son conseil ont été portées à la connaissance du bourgmestre, bien qu'elles aient été formulées par un courrier du 26 septembre 2012 et que l'acte y a fait explicitement référence. Elle insiste sur le caractère décisif de cette audition.

Elle estime qu'il n'est pas établi que le dossier a été examiné sérieusement par le bourgmestre et que le devoir de minutie a été respecté.

La partie requérante critique encore le compte-rendu d'audition qu'elle estime erroné, incomplet et lacunaire. Elle insiste sur les différentes critiques que son conseil a formulées à l'encontre du projet de compte-rendu d'audition par un courrier du 26 septembre 2012.

Elle considère que l'audition n'a été organisée que pour sauvegarder les apparences mais n'a pas eu d'effet utile.

La partie requérante souligne, dans une seconde branche, qu'il n'appartient pas au bourgmestre de préjuger de l'utilité des explications formulées lors de l'audition sous le prétexte qu'il serait déjà parfaitement informé de la situation et qu'il considérerait, sur la base des informations en sa possession, que la mesure de police qu'il envisage de prendre est nécessaire et justifiée.

En l'espèce, la partie requérante estime que le dossier administratif permet d'arriver à la conclusion que l'administration communale et le bourgmestre de la commune d'Ixelles avaient un préjugé sur l'absence d'utilité des observations formulées par le requérant et son conseil à propos de l'arrêté d'inhabitabilité envisagé.

Elle pointe un courrier du 20 septembre 2012 du responsable du service de police administrative de la commune d'Ixelles, aux termes duquel il indique qu'"un arrêté d'inhabitabilité sera rédigé très vraisemblablement demain après-midi" et un courrier du 21 septembre 2012 d'une adjointe au service de police administrative, où elle signale que "pour des motifs évidents de sécurité et vu le caractère très clair et succinct du rapport de visite, aucun autre report ne sera accordé". Elle considère qu'il ressort de ces deux documents qu'il était déjà acquis, avant l'audition, que l'acte attaqué serait adopté, quelle que soit la pertinence ou la portée des observations formulées lors de l'audition.

VI. 2. Décision du Conseil d'Etat

A. Première branche

Le principe général de droit d'audition préalable est bien applicable au cas d'espèce dès lors qu'il s'agit d'adopter une mesure grave pour le destinataire de l'acte attaqué.

Contrairement à ce que soutient la partie requérante, le principe général de droit d'audition préalable ne requiert pas que l'auteur de l'acte en cours d'élaboration y procède personnellement. L'acte attaqué n'est donc pas illégal en ce que l'audition du 24 septembre 2012 a été assurée par des agents des services communaux compétents en matière de police administrative et de rénovation urbaine, et non pas directement par le bourgmestre, sans qu'ils ne justifient d'une délégation de pouvoir spécifique pour ce faire.

Il ressort à suffisance de la motivation de l'acte attaqué que le bourgmestre a adopté l'arrêté d'inhabitabilité litigieux en tenant compte du

compte-rendu d'audition du 24 septembre 2012 et des remarques écrites ultérieures de la partie requérante formulées par un courrier du 26 septembre 2012.

Dès lors que la partie requérante a pu faire valoir ses observations à la suite de l'audition sur le projet de procès-verbal et qu'il ressort de l'acte attaqué qu'il a bien été tenu compte de ces observations, l'acte attaqué ne peut pas être jugé illégal du fait des éventuelles irrégularités dont le compte-rendu d'audition du 24 septembre 2012 serait entaché. Enfin, la partie requérante formule une pétition de principe, non étayée, lorsqu'elle affirme que l'audition n'aurait été organisée que pour sauvegarder les apparences.

La première branche du troisième moyen n'est pas fondée.

B. Seconde branche

Les courriers du 20 septembre 2012 du responsable du service de la police administrative de la commune d'Ixelles et du 21 septembre 2012 de l'adjointe audit service de police ne permettent pas de conclure que l'acte attaqué avait déjà été décidé avant même l'audition, mais simplement que l'administration envisageait très sérieusement, dès avant l'audition, l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité. Une telle circonstance n'a pas eu pour effet, en l'espèce, de vider de son utilité l'audition du 24 septembre 2012 qui s'est tenue en présence du requérant et de son conseil et aux termes de laquelle un procès-verbal (intitulé, en l'espèce, compte-rendu) a été rédigé et adressé à la partie requérante et à son conseil. Il faut relever que, dans l'acte attaqué, il a été tenu compte des remarques formulées par la partie requérante non seulement lors de l'audition mais aussi postérieurement à celle-ci.

Le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches,

PAR CES MOTIFS,
D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

M^me^	Odile DAURMONT,	Président de chambre,
MM.	Imre KOVALOVSZKY,	Conseiller d'Etat,
	David DE ROY,	Conseiller d'Etat,
M.	Vincent DURIEUX,	Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vincent DURIEUX. Odile DAURMONT.