

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.613 du 26 janvier 2016

G./A.213.236/VI-20.260

En cause : **BLANCHE** Philippe,
ayant élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue de France, n° 8,
6000 Charleroi,

contre :

la ville de Charleroi,
ayant élu domicile chez
Mes Marie LAMBERT de ROUVROIT et
Evrard de LOPHEM, avocats,
place Flagey, n° 7,
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 28 juillet 2014, Philippe BLANCHE demande l'annulation de "l'arrêté du 27 mai 2014 décrétant la fermeture de logements situés dans l'immeuble sis à 6060 GILLY, Chaussée de Lodelinsart 207 pour insécurité en matière d'incendie, prise par Monsieur le Bourgmestre de la ville de CHARLEROI".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat ont été acquittés dans le délai prescrit.

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

Le dossier administratif a été déposé.

M. l'Auditeur au Conseil d'Etat, Raphaël BORN, a rédigé un rapport.

Le rapport a été notifié aux parties. Elles ont déposé des derniers mémoires.

Une ordonnance du 9 décembre 2015, notifiée aux parties, fixe l'affaire à l'audience du 13 janvier 2016 à 10 heures.

M. le Président de chambre, Jacques JAUMOTTE, a exposé son rapport.

Me Stéphane RIXHON, *loco* Me David FESLER, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me Marie LAMBERT de ROUVROIT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. l'Auditeur, Raphaël BORN, 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. Le requérant indique, dans sa requête, être le propriétaire de l'immeuble sis chaussée de Lodelinsart, 207, à 6060 Gilly.

Il en occupe le rez-de-chaussée à titre professionnel, en sa qualité de courtier en assurances, et met les appartements situés aux étages en location à titre de résidence. Il s'est vu délivrer, à cet effet, un premier permis de location le 21 octobre 2003, un permis d'urbanisme le 16 mars 2004 pour transformer les étages en cinq logements, ainsi qu'un deuxième permis de location le 3 novembre 2008 portant, cette fois, sur un logement collectif de sept unités et dans lequel il est fait mention d'une attestation de conformité établie en date du 8 septembre 2008 par un enquêteur agréé.

III.2. Le 17 octobre 2013, le requérant transmet à la partie adverse une "déclaration de location ou de mise en location" qui, selon ses termes, équivaut à une demande de renouvellement du permis de location.

III.3. Le 5 novembre 2013, la partie adverse accuse réception de la demande du requérant et l'informe qu'elle a demandé, entre autres, la vérification du règlement communal arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements arrêté par le conseil communal de la ville de Charleroi le 25 janvier

2010. Une visite des lieux est programmée à cette fin en la présence du requérant et des locataires éventuels.

III.4. Après plusieurs vaines tentatives, la visite des lieux se déroule le 3 mars 2014. A la suite de cette visite, le rapport établi en date du 5 mars 2014 par le Service Régional Incendie de la ville de Charleroi fait état de ce qui suit :

" Objet : Contrôle des mesures de sécurité incendie relatives à la loi du 30 juillet 79 et du règlement communal du 25/01/2010 étant donné que la situation concerne 5 logements mis en location.

A) Constatations :

Construction traditionnelle en maçonnerie avec planchers et escalier en bois (Rez + 2).

Le rez-de-chaussée est occupé par un bureau de courtage exploité par le propriétaire. Monsieur Philippe BLANCHE.

Il n'existe aucun compartimentage horizontal avec les différents niveaux, ce qui propagera rapidement un incendie à tout le bâtiment lors d'un sinistre éventuel.

Les logements ne disposent pas de porte Rf et la plupart sont vitrées !

L'éclairage de sécurité et les pictogrammes sont inexistantes, ce qui compromettra fortement une évacuation des occupants via la cage d'escalier.

Il n'y a aucun moyen de lutte contre l'incendie, pas d'extincteur ni de Ria,

La chaufferie fuel située à la cave n'est pas compartimentée, ce qui accentuera le risque d'incendie de ce local avec comme conséquence une propagation de l'incendie aux différents niveaux non compartimentés.

Les logements situés en façade arrière ne disposent d'aucun moyen d'évacuation secondaire (échelle de secours ou escalier extérieur).

Sur conseil de son architecte, le propriétaire a placé des détecteurs optiques de fumée dans les communs, ce qui est contraire à l'AGW DE 2004. Celui-ci nous a certifié qu'il allait remédier rapidement à cette situation.

B) Avis du Service Régional d'Incendie :

1. Chaque étage formera un compartiment Rf 1 heure. Une attention particulière sera apportée au passable de câbles et tuyauteries.

2. La cage d'escalier sera compartimentée Rf 1h avec porte Rf 1/2h à fermeture automatique, elle débouchera directement vers l'extérieur,

La partie supérieure de la cage d'escalier doit être équipée d'une coupole de désenfumage asservie à une commande mécanique et/ou électrique.

Cette commande doit être installée à proximité de l'entrée principale et réservée plus spécialement aux sapeurs-pompiers (ouverture 1 m² min.).

3. L'accès à chaque logement doit se faire par une porte Rf 1/2 heure (résistante au feu).

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

5. Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours.

Des pictogrammes conformes à l'A.R. du 17 juin 97 sur la signalisation ou bien ISO 3864 seront judicieusement répartis pour indiquer les sorties et issues de secours.

6. Un extincteur de 6 kg par niveau sera accroché au mur, à un endroit visible (ou signalé) et facile d'accès.

Il sera contrôlé annuellement par le fournisseur ou un technicien compétent.

7. Les 2 logements situés en façade arrière doivent disposer d'une seconde possibilité d'évacuation (échelle ou autre).
8. La chaufferie fuel doit former un compartiment Rf 1 heure avec porte d'accès Rf 1 heure. Celle-ci sera sollicitée à la fermeture.
Un bac de rétention sera installé sous l'ensemble, vanne, filtre et brûleur.
9. Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées par un organisme agréé par le S.P.F. Economie (www.minecofgov.be). Les remarques éventuelles seront corrigées.
10. Des consignes en cas d'incendie seront rédigées, portées à la connaissance du personnel et affichées dans les locaux.

C) Conclusion

Au vu et au su des constatations incriminées *vide supra*, il appert que la situation des occupants n'est pas satisfaisante et qu'elle est gravement compromise pour les 2 logements situés en façade arrière, étant donné que ceux-ci ne disposent d'aucun moyen d'évacuation extérieur.

Il est d'autant plus interpellant que Madame DOBBELAERE du Service Logement est intervenue à titre personnel par deux fois pour nous signaler que ce bâtiment était "en ordre". En effet, Monsieur BLANCHE dispose de 2 permis de location et d'un permis d'urbanisme délivré par la ville de Charleroi, documents n'attestant en rien la sécurité incendie de ce bâtiment."

III.5. Le 10 mars 2014, la Division du Logement de la ville de CHARLEROI adresse le courrier recommandé suivant au requérant :

" Monsieur,

Suite au rapport du Service Régional d'Incendie du 05/03/2014, dont copie en annexe, signalant que la sécurité des occupants de l'immeuble est gravement compromise, je vous informe que Monsieur le Bourgmestre envisage de prendre un arrêté de fermeture pour insécurité en matière d'incendie pour les logements situés à l'arrière de l'immeuble susvisé.

Vous êtes convoqué afin d'être entendu lors d'une audition fixée au 24/03/2014 à 14h30 sur les lieux litigieux.

Je vous prie de croire, Monsieur, à ma considération la meilleure".

III.6. Le requérant est entendu sur les lieux le 24 mars 2014. Un rapport est rédigé comme suit à la suite de cette audition:

" [...]

- 2 Logts visés ESRC/1° AR -> ZARION. K et 2°AR-> Lo-Zito
- Le propriétaire va faire établir des devis pour évaluer le coût des aménagements destinés à se conformer au rapport du S.R.I.
- Le locataire du 2° AR (Lo-Zito) a eu son préavis le 31 mars 2014 (commun accord). Par contre la locataire de l'ESRC/1° AR, sauf avis contraire du S.R.I., devra quitter son logt.
- La procédure se poursuit
- [ratures]
- OK SABA G -> présente

- Je précise que nous ne sommes pas prévisionniste incendie (pas les compétences requises) -> Aucun élément du rapport S.R.I. (en son temps) n'a pu être développé ce jour.

- Par délégation du Bgt
[Saverio PASQUALE
- Signature]

- Lu et approuvé
[signature apparemment de M. Blanche]

Ok pour suivi de procédure
[...]"

III.7. Le 27 mai 2014, le bourgmestre de la ville de Charleroi prend un arrêté libellé en ces termes :

" Le Bourgmestre,

Vu l'article 135, § 2, de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu le règlement communal arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements adopté par le Conseil communal en sa séance du 25/01/2010;

Vu le rapport ci annexé établi par le Service Régional d'Incendie le 05/03/2014 après qu'il ait visité les logements sis à 6060 Gilly, chaussée de Lodelinsart n°207 dont le propriétaire bailleur est Monsieur BLANCHE Philippe domicilié à 6110 Montigny-le-Tilleul, rue de Marbaix n ° 186 ;

Considérant qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que la sécurité des occupants est gravement compromise pour les 2 logements situés en façade arrière car ils ne disposent d'aucun moyen d'évacuation extérieure ;

Considérant que les deux logements dont question ci-avant sont situés à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage arrière et au même étage arrière ;

Considérant que les locataires et le propriétaire ont été avertis, par courrier recommandé du 10/03/2014, de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et convoqués à une audition sur les lieux litigieux en date du 24/03/2014 ;

Considérant que le propriétaire-bailleur était présent lors de cette audition ;

Considérant que le propriétaire-bailleur a l'intention de faire établir des devis pour évaluer le coût des aménagements destinés à se conformer au rapport du Service Régional Incendie ;

Considérant qu'il y a lieu de poursuivre la procédure ;

DECIDE :

ARTICLE 1 : De fermer les 2 logements situés à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage arrière et au même étage arrière de l'immeuble sis à 6060 Gilly, chaussée de Lodelinsart n° 207 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. PERSISTANCE DE L'INTERET AU RECOURS

Nonobstant un courrier adressé en ce sens par la partie adverse en date du 24 décembre 2015, il y lieu, en raison du courrier adressé en réponse par le requérant en date du 3 janvier 2016 et comme en ont convenu les parties à l'audience, de considérer que le requérant conserve toujours un intérêt à son recours.

V. EXAMEN DU PREMIER MOYEN

V.1. Thèses des parties

A. Requête

Le premier moyen est pris de la violation "des droits de la défense, du principe du contradictoire, du principe «*audi alteram partem*», du principe de légitime confiance et du principe de bonne administration".

Le requérant rappelle la jurisprudence relative au principe *audi alteram partem* pour en déduire que la partie adverse avait l'obligation de lui permettre de faire valoir ses observations et moyens de défense à l'encontre de la décision de fermeture envisagée.

En l'espèce, le requérant estime que l'audition qui s'est tenue le 24 mars 2014 a "tourné court" sans qu'il n'ait pu faire valoir ses observations sur les éléments contenus dans le rapport établi par le Service Régional Incendie. Il se fonde sur la formulation du rapport d'audition qui indique que l'agent chargé de la faire passer n'est pas "prévisionniste incendie (pas les compétences requises)" et que, dès lors, "Aucun élément du rapport S.R.I. (en son temps) n'a pu être développé ce jour". Selon le requérant, cette formulation suggère que la possibilité allait lui être offerte "de débattre ultérieurement des remarques contenues" dans ledit rapport. Partant, il n'a pas pu faire efficacement valoir ses observations quant à ce, de sorte que les principes visés au moyen ont été méconnus.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse rappelle à son tour la portée des principes du contradictoire et *audi alteram partem*.

Elle fait ensuite valoir que le requérant a été informé des constatations et éléments ayant servi de fondements à l'acte attaqué, ainsi que de la mesure envisagée.

La remarque du requérant quant au fait qu'il allait faire établir des devis afin de "se conformer au rapport du S.R.I." montre qu'il a pu formuler ses observations vis-à-vis de ce rapport et qu'il comptait s'y conformer.

Quant à la remarque de l'agent indiquant qu'il n'était "pas prévisionniste incendie", il s'agit d'une réponse à des considérations uniquement techniques que le requérant a voulu exprimer. Or, se fondant sur le rapport de visite du Service Régional Incendie du 5 mars 2014, la partie adverse souligne que le requérant a pu exprimer de telles considérations lors de cette visite à laquelle il était présent et lors de laquelle il a d'ailleurs formulé des commentaires. En outre, la partie adverse observe que le requérant, en établissant des devis et en demandant à ses locataires de quitter les deux logements, a "reconnu de manière certaine" la nécessité d'aménager les appartements mis en cause par le Service Régional Incendie. Ces deux logements sont précisément ceux qui sont visés par l'acte attaqué. Le requérant a donc pu faire valoir ses observations à leur sujet.

Le principe de légitime confiance n'a pas non plus été méconnu, dans la mesure où le dossier administratif ne contient pas d'élément de nature à faire croire au requérant qu'une nouvelle audition allait avoir lieu ultérieurement.

Le moyen n'est en conséquence pas fondé.

C. Mémoire en réplique

Le requérant réplique que sa remarque sur l'établissement de devis n'est pas la preuve de ce qu'il aurait pu efficacement faire valoir ses observations. Il s'agissait d'avoir une idée du coût des travaux mais pas d'un acquiescement aux aménagements préconisés par le Service Régional Incendie.

Le fait qu'"aucun élément du rapport du S.R.I. n'ait pu être examiné" contrevient à la finalité d'une audition, soit permettre à l'autorité de décider en connaissance de cause.

Le requérant ne comprend pas pourquoi aucune considération technique ne pouvait être examinée lors de l'audition, alors qu'il s'agit d'éléments essentiels dans l'adoption de la décision.

La possibilité que le requérant aurait pu avoir de faire des remarques lors de la visite du Service Régional Incendie n'atteste pas non plus du respect du principe

de l'audition préalable. Le requérant ne disposait pas du délai suffisant pour contredire utilement les faits que l'autorité envisageait de prendre en considération.

Les devis que le requérant a fait réaliser n'avaient, encore une fois, d'autre but que d'être informé du coût des travaux. Ils ne pouvaient être interprétés comme la reconnaissance de ce que des aménagements étaient nécessaires pour les appartements mis en cause.

Quant aux renoms donnés aux locataires, le premier l'a été pour des motifs étrangers à l'acte attaqué, tandis que le deuxième aurait effectivement dû l'être si l'avis défavorable du Service Régional Incendie était maintenu à la suite de l'audition du 24 mars 2014.

Enfin, le passage du rapport de visite de ce service indiquant qu'"aucun élément du rapport S.R.I. (en son temps) n'a pu être développé ce jour" permettait légitimement de penser qu'ils seraient examinés un autre jour.

D. Dernier mémoire du requérant

Le requérant s'en réfère à l'argumentation développée précédemment.

V.2. Décision du Conseil d'Etat

Le moyen est en tout état de cause irrecevable en ce qu'il est pris de la violation du principe du respect des droits de la défense. Ce principe général de droit ne s'applique en effet pas aux arrêtés du bourgmestre pris sur la base de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, lesquels arrêts ne revêtent pas de portée disciplinaire.

Quant au principe général de droit de l'audition préalable (droit d'être entendu ou *audi alteram partem*), également invoqué par le requérant, il impose que, lorsque l'autorité administrative envisage l'adoption d'une mesure grave – de caractère non disciplinaire – prise en raison du comportement de l'administré, voire même de toute mesure grave indépendamment de son comportement, ce dernier doit, avant que ne soit prise la décision, sauf cas d'urgence, pouvoir être entendu ou du moins être mis en mesure d'exposer utilement son point de vue. Il s'agit non seulement de permettre à l'administré de faire valoir ses arguments, mais aussi de permettre à l'autorité de décider en connaissance de cause. Les modalités de l'audition doivent, en conséquence, permettre à l'intéressé d'être entendu utilement, ce qui implique, entre autres, que l'intéressé dispose d'un délai suffisant pour

contredire utilement les faits que l'autorité envisage de prendre en considération à l'appui de la mesure administrative projetée et qu'il reçoive réellement l'occasion de faire valoir ses observations pendant ce délai.

En l'espèce, le requérant ne critique pas les modalités qui ont précédé l'audition mais le déroulement de l'audition elle-même. Il n'aurait, notamment, pas été en mesure de faire utilement valoir son point de vue quant aux préventions d'ordre technique reprises dans le rapport du Service Régional Incendie et aurait par ailleurs compris, qu'à défaut d'être auditionné par une personne ayant des compétences techniques en matière de mesures incendies, il serait à nouveau auditionné par une personne plus compétente.

Or, les mentions qui figurent dans le rapport d'audition du 24 mars 2014 ne permettent pas de conclure en ce sens.

Il convient en premier lieu de relever que le requérant a apposé, sans la moindre réserve, la mention "Lu et approuvé" sur le rapport d'audition du 24 mars 2014. Or, il ressort de ce rapport que le requérant a déclaré qu'il allait faire établir des devis afin d'évaluer le coût des aménagements "destinés à se conformer au Rapport du S.R.I.". Il ne peut donc pas être considéré que le requérant se serait opposé au principe même de se conformer au rapport du Service Régional Incendie, ni à la nécessité de réaliser de tels aménagements à cet effet.

L'observation du même rapport sur les locataires des deux logements situés à l'arrière de l'immeuble montre également que la discussion a porté sur l'évacuation des lieux aux fins de leur mise en conformité par rapport aux normes incendies. Aucune objection de la part du requérant ne ressort non plus du rapport d'audition à ce sujet.

Quant à la remarque contenue à la fin du rapport sur le fait qu'"aucun élément du rapport S.R.I. (en son temps) n'a pu être développé ce jour", elle est liée à la circonstance que l'agent qui a fait passer l'audition n'est pas "prévisionniste incendie". Il faut dès lors considérer que les "éléments" ainsi mentionnés renvoient aux dix points figurant dans la partie B) dudit rapport. Or, parmi ces éléments, seul le point 7, à savoir que "Les 2 logements situés en façade arrière doivent disposer d'une seconde possibilité d'évacuation (échelle ou autre)", sert de fondement de fait à la décision attaquée, puisque seuls ces deux logements sont visés dans l'article 1^{er} de cette décision. Le préambule de cette décision fait d'ailleurs expressément état de ce "qu'il ressort des particularités concrètes relatées par le rapport [du S.R.I.] que la sécurité des occupants est gravement compromise pour les 2 logements situés en

façade arrière car ils ne disposent d'aucun moyen d'évacuation extérieur". Cette constatation constitue à l'évidence un élément objectif facilement constatable et qui ne nécessite pas pour ce faire des qualités de "prévisionniste incendie", pas plus qu'il ne se prête à des contestations d'ordre technique. Le requérant ne conteste par ailleurs nullement le fait qu'il n'existe aucun moyen d'évacuation extérieur pour les deux logements concernés par la décision attaquée. Les circonstances dans lesquelles se serait déroulée l'audition du 24 mars 2014 et que critique le requérant n'ont donc, en tout état de cause, pas été de nature à lui faire grief, s'agissant de l'élément de constatation, à savoir le point 7 de la partie B) du rapport du Service Régional Incendie, qui porte plus précisément sur les deux logements visés dans la décision attaquée.

Partant, le moyen n'est pas fondé en tant qu'il est pris de la violation du principe général de droit *audi alteram partem*.

Il est par ailleurs irrecevable, à défaut d'intérêt, en ce qu'il est pris de la violation du principe de légitime confiance. En effet, rien dans les pièces déposées par la partie adverse ne permet de considérer ni que l'assurance aurait été donnée au requérant qu'il y aurait encore une audition ultérieure consécutive à l'audition du 24 mars 2014, ni que l'attitude adoptée par l'agent ayant procédé à l'audition du 24 mars 2014 ou, plus généralement, par la partie adverse, aurait été de nature à induire le requérant en erreur à ce sujet.

Le premier moyen est donc partiellement irrecevable et non-fondé pour le surplus.

VI. EXAMEN DU SECOND MOYEN

VI.1. Thèse des parties

A. Requête

Le second moyen est pris de la violation "de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs, du règlement communal de la Ville de Charleroi du 25 janvier 2010 arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité, du principe «*patere legem quam ipse fecisti*» et du principe de bonne administration".

Le requérant rappelle tout d'abord la portée des règles et principes invoqués à l'appui du moyen, ainsi que la motivation de l'acte litigieux.

Il en déduit que la partie adverse semble avoir considéré que le danger était imminent puisqu'une fermeture partielle de l'immeuble a été ordonnée sans laisser un délai au requérant pour mettre les logements en conformité.

Le requérant conteste cependant ce caractère imminent du danger dès lors que la partie adverse a mis deux mois après l'audition pour adopter l'acte. De plus, le requérant a obtenu plusieurs permis de location et les logements sont loués depuis plus de dix ans. En conséquence, c'est à tort que la partie adverse, dans un tel contexte, a considéré que la situation présentait un danger imminent.

Dès lors que le danger n'était donc pas imminent, c'est également à tort que la partie adverse n'a pas non plus, sur ce point, respecté son règlement du 25 janvier 2010 puisqu'aucun délai n'a été accordé pour mettre les lieux en conformité. L'adage *patere legem quam ipse fecisti* a ainsi été méconnu.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse rappelle, d'emblée, la portée des règles relatives à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du principe *patere legem quam ipse fecisti* et du principe de bonne administration en matière de motivation formelle des actes administratifs. Elle mentionne aussi les articles 4 et 12 du règlement communal du 25 janvier 2010 visé au moyen.

La partie adverse poursuit en soulignant que, sur la base des dispositions précitées et du rapport du Service Régional Incendie, elle a considéré que la situation en cause constituait un danger imminent, ce qui a justifié la fermeture immédiate fondée sur l'article 12, § 1^{er}, du règlement communal du 25 janvier 2010 précité. Elle a ainsi adéquatement motivé sa décision, tant en ce qui concerne l'infraction en matière d'évacuation qu'en ce qui concerne la situation de danger imminent justifiant la mesure de fermeture.

Le délai de deux mois entre l'audition et la décision n'enlève rien au caractère dangereux de la situation et le requérant reste en défaut d'établir qu'il en irait bien autrement.

Il en va de même de l'obtention des permis de location dans le passé. Ceci ne donne en effet pas le droit d'obtenir un permis semblable dans le futur. En outre,

les règles en matière de prévention incendie et de salubrité ont changé depuis 2008. Enfin, ces permis de location étaient délivrés à l'époque uniquement sur la base des règles régionales en matière de logement, mais il était expressément précisé dans les permis que "la délivrance du permis de location ne dispense pas le propriétaire de se conformer aux prescriptions en matière d'urbanisme et d'incendie". Même à cette époque, le requérant n'a donc pas pu croire qu'il était dispensé de respecter ces dispositions.

La partie adverse en conclut, qu'en présence d'un danger imminent dûment établi par le rapport du Service Régional Incendie, elle a décidé à bon droit de faire application de l'article 12, § 1^{er}, du règlement communal précité, sans devoir accorder le délai de mise en demeure prévu au paragraphe 2 de ce même article.

Il n'y a donc eu aucune violation des dispositions ou principes invoqués à l'appui du moyen.

C. Mémoire en réplique

Le requérant maintient que c'est à tort que la partie adverse considère que la simple référence au rapport du Service Régional Incendie "suffirait à satisfaire aux exigences en matière de motivation formelle lorsque la décision de fermeture est adoptée sur la base de l'article 12, § 1^{er}, du règlement communal du 25 janvier 2010.

Le renvoi à une situation de danger imminent suppose en effet que la partie adverse agisse avec diligence, alors que cela n'a pas été le cas en l'espèce pour les motifs déjà exposés dans le recours en annulation.

L'acte attaqué n'est donc pas correctement motivé et viole les dispositions reprises au libellé du moyen.

D. Dernier mémoire de la partie adverse

Après avoir rappelé l'article 12 du règlement communal précité du 25 janvier 2010, la partie adverse considère que le rapport du Service Régional Incendie conclut "que la situation des occupants n'est pas satisfaisante et qu'elle est gravement compromise pour les deux logements situés en façade arrière" et donc, *ipso facto*, qu'il existe un danger imminent pour les occupants des deux logements litigieux. Cette conclusion a été rappelée dans l'acte attaqué et la partie adverse a donc suffisamment et correctement motivé l'acte attaqué.

En faisant par ailleurs application de l'article 12, alinéa 1^{er}, 1), du même règlement, la partie adverse n'a donc pas violé le principe général *patere legem quam ipse fecisti*, dès lors que le bourgmestre a constaté que "la sécurité des occupants est gravement compromise", conformément au prescrit de l'article précité.

Se référant par ailleurs à la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière, la partie adverse observe également que l'écoulement d'un délai entre l'audition du requérant et l'adoption de l'acte attaqué ne fait disparaître ni le danger que présente un immeuble ne respectant pas les normes en matière de sécurité incendie, ni le caractère imminent du risque qui peut se réaliser à tout moment.

Par ailleurs, l'invocation par le requérant des permis de location obtenus dans le passé ne justifie pas, d'une part, qu'il soit *ipso facto* accordé au requérant un nouveau permis de location et, d'autre part, qu'un péril imminent en matière de sécurité incendie n'existe pas actuellement.

A cet égard, les deux permis obtenus en 2003 et en 2008 ont été délivrés sans avis du Service Régional Incendie, mais sur la base des règles régionales en matière de logement et d'un contrôle réalisé par un enquêteur agréé de la Région wallonne. En outre, dès lors que le règlement communal applicable en l'espèce a été adopté le 25 janvier 2010, ces anciens permis ne peuvent pas non plus justifier qu'un nouveau permis de location soit délivré aujourd'hui sans tenir compte de ce règlement communal.

E. Dernier mémoire du requérant

Le requérant s'en réfère à l'argumentation développée dans le rapport de l'auditeur.

VI.2. Décision du Conseil d'Etat

L'article 4 du règlement communal de la ville de Charleroi du 25 janvier 2010 arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements précise, au sujet de l'évacuation des lieux, notamment, ce qui suit :

" Article 4. Evacuation de lieux

4.1. La première possibilité d'évacuation pour les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée est constituée par un escalier judicieusement placé et permettant une évacuation rapide et aisée.

4.2. Tout niveau occupé qui n'est pas un niveau d'évacuation doit posséder une deuxième possibilité d'évacuation en dehors de l'accès normal.

Cette deuxième possibilité doit être conforme aux critères de sécurité exigés par le Service Régional Incendie compétent.

En fonction du nombre de logements par niveau et du nombre total de personnes dans l'immeuble, le Service Régional Incendie peut exiger plusieurs échelles de secours et/ou une issue de secours via un escalier extérieur répondant aux exigences de l'article 5.

Les services de l'urbanisme doivent également être consultés".

L'article 12 du même règlement communal prévoit ce qui suit :

" Article 12 : Infractions

En cas d'infractions relevées dans le rapport du Service Régional Incendie, le Bourgmestre prend les mesures suivantes :

12.1. Lorsque la sécurité des occupants est gravement compromise, le Bourgmestre procède à la fermeture totale ou partielle de l'immeuble.

12.2. Si le danger n'est pas imminent, une mise en demeure est adressée aux propriétaires, et une copie adressée aux bailleurs des immeubles concernés, les sommant de se mettre en conformité immédiatement. Le Bourgmestre peut, sur demande, accorder des délais et/ou des dérogations.

En cas d'inexécution dans le délai fixé et sans préjudice des dispositions prévues dans le Règlement Général de Police en vigueur sur le territoire communal arrêté par le Conseil communal le 20/12/2001, le propriétaire se voit infliger une amende administrative d'un montant de 125 €. En cas de récidive dans un délai de 6 mois, le montant de l'amende est porté à 250 € et le Bourgmestre peut procéder à la fermeture de l'immeuble".

Enfin, l'article 13, alinéa 1^{er}, du même règlement communal prévoit, à titre transitoire, 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".

En l'espèce, l'acte attaqué se fonde sur le rapport établi par le Service Régional Incendie, le 5 mars 2014, pour relever que "la sécurité des occupants est gravement compromise pour les 2 logements situés en façade arrière car ils ne disposent d'aucun moyen d'évacuation extérieur".

En l'occurrence, le rapport du Service Régional Incendie ne se réfère pas expressément à la notion de "caractère imminent du danger", mais il fait cependant explicitement état dans ses conclusions de ce que "la situation des occupants n'est pas satisfaisante et qu'elle est gravement compromise pour les 2 logements situés en façade arrière, étant donné que ceux-ci ne disposent d'aucun moyen d'évacuation extérieur". Dans la partie "A) Constatations" de ce rapport, il est également observé que "[l]es logements situés en façade arrière ne disposent d'aucun moyen d'évacuation secondaire (échelle de secours ou escalier extérieur)" et qu'"[i]l n'existe

aucun compartimentage horizontal avec les différents niveaux, ce qui propagera rapidement un incendie à tout le bâtiment lors d'un sinistre éventuel". Compte tenu de ces éléments, le bourgmestre a pu raisonnablement considérer, sans qu'il puisse lui être fait reproche d'avoir violé son obligation de motivation matérielle adéquate de sa décision, que la sécurité des occupants des deux logements incriminés était gravement compromise et qu'il y avait donc lieu, dans cette situation, de procéder à la fermeture de ces deux logements en application de l'article 12.1. du règlement communal du 25 janvier 2010 précité et ce, tant qu'il n'était pas remédié à la situation infractionnelle. Il convient à cet égard de noter que la notion de "sécurité gravement compromise des occupants" et celle de "danger imminent" sont étroitement corrélées au sens de l'article 12.1. du règlement communal, du fait que la seconde situation envisagée par l'article 12.2. de ce règlement ne porte, pour sa part, que sur la situation dans laquelle le danger "n'est pas imminent". De même, la corrélation étroite entre la notion de "sécurité gravement compromise" et la mesure de "fermeture des logements" ressort aussi à l'évidence de l'article 13, alinéa 1^{er}, de ce règlement.

Les arguments par ailleurs allégués par le requérant pour établir que la partie adverse aurait, par son propre comportement, elle-même dénié l'urgence à intervenir ne peuvent pas non plus être considérés comme de nature à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef du bourgmestre. D'une part, la circonstance que près de deux mois ont séparé l'audition du requérant de la prise de la décision attaquée n'est certainement pas de nature à établir que la sécurité des locataires n'aurait plus été gravement compromise au moment même où la décision a été prise, peu importe à cet égard le fait qu'il n'y ait heureusement pas eu d'incendie durant cette période de deux mois. En d'autres termes, la circonstance qu'il n'y ait jamais eu d'incendie dans l'immeuble par le passé n'enlève rien à la constatation que, si tel devait un jour être le cas, la sécurité des occupants des deux logements incriminés serait gravement compromise pour les raisons indiquées dans le rapport du Service Régional Incendie auquel se réfère expressément la décision attaquée. D'autre part, la partie adverse observe, à juste titre, que l'acte attaqué se fonde expressément sur le règlement communal du 25 janvier 2010 précité, lequel règlement n'était pas d'application lors de la délivrance des permis de location obtenus par le requérant en 2003 et en 2008. Toujours comme l'observe la partie adverse, ces deux permis de location ont été délivrés sur la seule base des règles régionales applicables en matière de logement et sans avis préalable du service compétent en matière d'incendie. Le permis de location obtenu en 2008 fait d'ailleurs expressément état de ce que sa délivrance ne dispense pas le propriétaire de se conformer aux prescriptions en matière d'urbanisme et d'incendie, ce que rappelle également l'article 13, alinéa 1^{er}, du règlement communal du 25 janvier 2010 précité.

Il ne peut de même pas être considéré que la décision attaquée aurait été prise en violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. La motivation formelle de cette décision indique en effet tant les motifs de droit (voir les trois visas du préambule de la décision) que les motifs de fait (voir les considérants du préambule de la décision) et ces motifs apparaissent bien exacts, pertinents et admissibles au sens de ladite loi, ainsi qu'il ressort des considérations qui précèdent.

Dès lors que le bourgmestre a pu raisonnablement faire application de l'article 12.1. du règlement communal du 25 janvier 2010 précité, il ne peut de toute évidence pas non plus lui être fait reproche d'avoir violé tant ce règlement communal que le principe *patere legem quam ipse fecisti*, du fait même que le bourgmestre n'a pas entendu faire usage de l'article 12.2. de ce règlement. Si tel avait d'ailleurs été le cas, c'est en effet une simple mise en demeure qui aurait dû être adressée au requérant, soit par le bourgmestre, soit par son délégué, le sommant de se mettre immédiatement en conformité pour ce qui concerne les deux logements incriminés.

Le second moyen n'est en conséquence pas fondé.

VII. INDEMNITE DE PROCEDURE

Dans son mémoire en réponse et dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure liquidée au montant de base de 700 euros. Dès lors que la partie requérante n'a fait état d'aucun élément de nature à justifier la réduction de ce montant, il y a lieu de faire droit à la demande de la partie adverse et de lui accorder une indemnité de procédure de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Article 3.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

MM. Jacques JAUMOTTE,
David DE ROY,
Serge BODART,
Vincent DURIEUX,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Jacques JAUMOTTE.