

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.788 du 19 mai 2016

G./A.218.257/VI-20.703

En cause : **MACIAS SOTELO** José-Manuel,

ayant élu domicile chez
Me Laura MERODIO, avocat,
boulevard Emile de Laveleye, n° 64,
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 F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête introduite le 21 janvier 2016, José-Manuel MACIAS SOTELO demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté d'inhabitabilité adopté par Monsieur le Bourgmestre de la Ville de Liège Willy DEMEYER, en date du 23 novembre 2015, lui notifié par courrier du 25 novembre 2015".

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

La partie adverse a fait parvenir le dossier administratif.

M. l'Auditeur au Conseil d'Etat, Yves DELVAL, a rédigé un rapport sur la base 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 13 avril 2016 fixe l'affaire à l'audience du 10 mai 2016 à 10 heures 30.

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

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

Me Sébastien KAISERGRUBER, *loco* Me Laura MERODIO, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Pierre CRABBÉ, *loco* Me Vincent THIRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont présenté leurs observations.

M. l'Auditeur, Yves DELVAL, 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 d'une demande de la première partie adverse relative au suivi d'un dossier de prévention du 2 décembre 2009, le service de prévention de l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs a visité, le 7 août 2012, l'immeuble à appartements dont le requérant est propriétaire du troisième et dernier étage et qui est loué. Ce service a constaté que certains points n'ont pas reçu de suite adéquate, à savoir un contrôle de l'installation électrique à basse tension installée aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'absence d'un éclairage de sécurité et d'une signalisation afin de faciliter l'évacuation en cas d'incendie, le contrôle de l'installation gaz du 3^{ème} étage par un organisme accrédité et le placement d'un extincteur à cet étage.

III.2. Les lieux sont à nouveau inspectés le 29 janvier 2014. Le même service relève que les travaux demandés au propriétaire du 3^{ème} étage n'ont toujours pas été réalisés et que "cette nouvelle visite n'apporte aucun nouveau développement".

III.3. Par un courrier du 9 septembre 2014, la première partie adverse informe le requérant que "la sécurité incendie figure parmi les missions confiées à la vigilance des autorités locales par l'article 135, § 2, alinéa 2, 5° de la Nouvelle loi Communale" et lui demande de réaliser les travaux demandés par le service d'incendie pour le 1^{er} novembre 2014 au plus tard et que "si les travaux n'étaient pas réalisés ni les attestations de conformité [...] produites dans le délai prescrit, je pourrais être amené à prendre un arrêté d'inhabitabilité pour le logement du 3^{ème} étage de l'immeuble".

III.4. Par un courrier du 15 octobre 2014, il est communiqué au requérant un constat technique relatif à une visite du 22 septembre 2014 d'un agent du département de Police administrative et de Sécurité publique, Service Sécurité et Salubrité publiques, de la seconde partie adverse qui relève divers manquements dans les logements du 3^{ème} étage auxquels il y a lieu de remédier pour le 1^{er} novembre 2014, à savoir un contrôle des installations électrique et gaz, des fuites et un revêtement de sol dégradé dans les salles de bain, l'absence de détecteur de fumée fonctionnel et un décollage du papier peint et, qu'en l'absence de contrôle des installations d'électricité et de gaz, les logements du 3^{ème} étage seront susceptibles d'être frappés d'inhabitabilité. Ce courrier précise ceci: "Il vous est bien évidemment loisible de faire valoir vos remarques éventuelles sur le contenu de ce rapport et les travaux demandés".

III.5. Par un courrier non daté mais envoyé le 29 décembre 2014, la première partie adverse informe le requérant qu'il ressort d'un rapport technique du 6 novembre 2014 - qui n'est pas versé au dossier administratif - qu'il n'a pas réservé le suivi adéquat dans les délais impartis, qu'elle envisage de décréter l'inhabitabilité et qu'il lui est laissé un délai de 21 jours afin de faire connaître ses ultimes observations et remarques éventuelles et que, passé ce délai, l'arrêté pourra intervenir et, par un courrier similaire daté du 23 décembre 2014, elle averti les occupants des logements de la possibilité que les logements qu'ils occupent pourraient être frappés d'inhabitabilité.

III.6. Le requérant joint à la requête un courrier recommandé daté du 15 décembre 2014 auquel il joint une enveloppe confiée à la recommandation postale le 7 janvier 2015. Ce courrier n'est pas versé au dossier administratif. Il explique, en termes de requête, qu'il "a rédigé un courrier daté du 15 décembre 2014 afin de faire valoir ses remarques. Toutefois, ayant entre-temps reçu le courrier des parties adverses du 23 décembre 2014, il a complété sa lettre et ne l'a envoyée par pli recommandé que le 7 janvier 2015". Dans ce courrier, il expose, en substance, qu'il n'y a qu'un seul logement au 3^{ème} étage, que les dégradations et les travaux sont imputables au locataire, qu'il transmet le certificat de conformité électrique, qu'il n'y a pas d'installation de gaz et que "pour rendre un bâtiment inhabitable il ne suffit pas de signaler qu'il n'y a aucun certificat de conformité mais que vous devez démontrer pourquoi il y a risque d'incendie et pour qu'elles raisons les manquements constatés menacent la sécurité ou la santé des occupants de l'immeuble mais aussi celle des riverains et/ou passants".

III.7. Un rapport de suivi de dossier, qui ne mentionne pas le courrier précité, est établi le 3 août 2015. Il conclut au maintien de la conclusion d'un rapport de suivi

du 5 novembre 2014 qui propose de prendre un arrêté d'inhabitabilité pour les logements du 3^{ème} étage.

III.8. Un arrêté d'inhabitabilité est pris le 23 novembre 2015. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé 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 plus particulièrement la prévention des accidents et fléaux calamiteux tels que les incendies et les explosions;

Attendu que la jurisprudence a donné une acceptation très large à la notion de sécurité publique; qu'ainsi le droit pour l'autorité communale de prendre une mesure de police administrative ne s'exerce pas seulement dans les lieux publics ou en bordure de la voie publique mais partout où la sécurité est menacée;

Attendu que M. José-Manuel MACIAS SOTELO, domicilié rue Sainte-Julienne, 118 à 4020 Liège, est propriétaire des logements du 3^{ème} étage dans l'immeuble sis rue de Namur, 7 à 4000 Liège;

Vu le rapport du service d'incendie du 29 janvier 2014 duquel il ressort que si les autres propriétaires des logements situés dans cet immeuble se sont mis en ordre eu égard aux prescriptions antérieurement formulées, celui des logements sis au 3^{ème} étage reste toujours en carence de satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Placer un éclairage de sécurité et un pictogramme «sortie» sur le palier du 3^{ème} étage,
- Placer un extincteur à eau pulvérisée de 6l dans le logement du 3^{ème} étage,
- S'assurer que les installations électriques et éventuelles de gaz du 3^{ème} étage répondant aux normes belges en vigueur et fournir les procès-verbaux de ces contrôles,
- S'assurer que les installations de chauffage du 3^{ème} étage sont entretenues et vérifiées et fournir les procès-verbaux de ces contrôles.

Attendu que ce rapport a été communiqué par courrier recommandé du 9 septembre 2014 au propriétaire concerné en lui prescrivant de donner suite aux remarques du service d'incendie pour le 1^{er} novembre 2014 au plus tard;

Attendu qu'il était bien spécifié que les attestations de contrôle des installations de gaz et d'électricité établies par un organisme agréé devaient être présentées au Service de Sécurité et de Salubrité publiques ainsi qu'au service d'incendie dans le même délai faute de quoi un arrêté d'inhabitabilité pourrait être adopté;

Vu par ailleurs le constat technique du 2 octobre 2014 de M^{me} Christelle BRIQUET, 1^{ère} Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, portant sur les logements du 3^{ème} étage;

Attendu que ce constat a été communiqué au propriétaire par courrier recommandé du 15 octobre 2014 en le mettant en demeure de satisfaire aux prescriptions suivantes dans un délai expirant au plus tard le 1^{er} janvier 2015 :

1. Pour les logements du 3^{ème} étage, faire procéder à un contrôle des installations électriques par un organisme agréé, lequel délivrera une attestation. Cette attestation précisera le numéro de compteur ainsi que la partie du bâtiment visée et

devra être transmise au Service de Sécurité et de Salubrité publiques (rue des Guillemins 26, 7^{ème} étage à 4000 Liège);

2. Pour les logements du 3^{ème} étage, faire procéder à un contrôle des installations gaz par un organisme agréé, lequel délivrera une attestation. Cette attestation précisera le numéro de compteur ainsi que la partie du bâtiment visée et devra être transmise au Service de Sécurité et de Salubrité publiques (rue des Guillemins 26, 7^{ème} étage à 4000 Liège);

3. Dans les salles de bain des logements du 3^{ème} étage, effectuer les réparations nécessaires afin de supprimer les fuites au niveau du tub de douche ainsi que dans le bas des WC;

4. Dans les salles de bain des logements du 3^{ème} étage, remplacer le revêtement de sol dégradé à la suite des fuites;

5. Pourvoir le plafond des logements du troisième étage d'un détecteur de fumée fonctionnel;

6. Dans le séjour du logement du 3^{ème} arrière, effectuer des réparations au niveau du papier peint décollé;

Attendu que les 2 premières prescriptions, auxquelles il était demandé de satisfaire déjà pour le 1^{er} novembre 2014, pouvaient conduire à l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité 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 les rapports de suivi de dossier des 6 novembre 2014 et 14 octobre 2015 de Mme Christelle BRIQUET, 1^{ère} Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, desquels il résulte qu'aucune attestation de conformité des installations de gaz et d'électricité n'a été présentée;

Attendu qu'elle propose la prise d'un arrêté d'inhabitabilité sur les logements concernés aux motifs 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).
- 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).
- l'examen visuel n'est pas suffisant et seuls ces documents permettent d'enlever tout doute;

Vu les courriers recommandés adressés le 23 décembre 2014 au propriétaire et aux occupants des logements les informant de l'imminence de la prise de l'arrêté sur les logements du 3^{ème} étage tout en laissant encore à chacun 21 jours pour faire connaître ses éventuelles remarques et/ou demander à être entendu;

Attendu que le propriétaire ne s'est pas manifesté depuis".

IV.URGENCE

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif peut être ordonnée s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué;

Il résulte de la disposition précitée que l'urgence qui doit exister pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution d'un acte administratif est celle qui est "incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation", c'est-à-dire qu'il ne peut être attendu un arrêt sur la procédure en annulation pour prévenir la survenance de dommages suffisamment importants que causerait l'exécution dudit acte. Selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, la demande de suspension contient "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension [...] demandée". Il s'en déduit que la charge de la preuve de l'urgence incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée de manière concrète dans ou avec la demande de suspension.

S'agissant de démontrer concrètement l'urgence qui justifierait la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, le requérant fait valoir ce qui suit:

- " Le requérant a pour locataire Monsieur VANGERS Sébastien. Ce dernier perçoit du CPAS le revenu d'intégration sociale et dispose donc de revenus très modestes. S'il devait quitter son habitation, il se trouverait dans une situation extrêmement précaire et difficile. En effet, au vu de ses revenus, Monsieur VANGERS ne pourrait pas faire face aux frais d'un logement «classique» et devrait s'inscrire sur une liste d'attente pour un logement social. Or, ces listes sont totalement saturées. Il ne pourra, de ce fait, pas trouver un logement décent avant plusieurs semaines voire plusieurs mois. Il est donc indispensable que Monsieur VANGERS puisse rester dans le logement qu'il occupe actuellement. L'urgence impose dès lors de traiter ce dossier en suspension, et est incompatible avec le traitement en annulation".

Le présent recours n'est pas introduit par le locataire du logement déclaré inhabitable par l'acte attaqué, mais bien par le propriétaire de ce logement.

Si la requête expose les conséquences de l'exécution immédiate de l'acte attaqué pour ce locataire, à savoir, outre la situation extrêmement précaire en laquelle il se trouverait s'il devait quitter son habitation, la difficulté d'obtenir, dans un délai raisonnable, un logement décent auquel ses modestes revenus lui permettraient d'accéder, elle ne comporte en revanche aucune indication relative à la situation personnelle du requérant. En conséquence, il n'est pas possible de déterminer si

l'exécution immédiate de l'acte attaqué est de nature à entraîner, pour lui, des inconvénients dont l'importance justifierait une mesure de suspension. Dans ces circonstances, l'urgence requise pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué ne peut être tenue pour établie à suffisance.

Une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut, de sorte que la demande de suspension doit être rejetée.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix-neuf mai deux mille seize par :

M.	David DE ROY,	Conseiller d'Etat, Président f.f.,
M ^{me}	Katty LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Katty LAUVAU.

David DE ROY.