

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 237.492 du 24 février 2017

A.217.121/VI-20.581

En cause : **ALOMENE** Danielle,
ayant élu domicile chez
M^e Joël BAUDOIN, avocat,
rue de Neufchâteau 37
6600 Bastogne,

contre :

- 1. le bourgmestre de la ville de Virton,**
- 2. la ville de Virton,**

ayant élu domicile chez
M^e Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 septembre 2015, Danielle ALOMENE demande l'annulation de "l'arrêté de police du Bourgmestre de la commune de Virton du 29 juillet 2015 ordonnant la réalisation de travaux dans un immeuble, sis avenue Bouvier 118 à 6762 SAINT-MARD présentant un risque d'incendie, dont la requérante est propriétaire".

II. Procédure

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'État ont été acquittés.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté du Régent précité du 23 août 1948.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 5 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} février 2017.

M. Serge BODART, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Hajer BEN HAMMOUDA, *loco* M^e Joël BAUDOIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Jessica DAVILA, *loco* M^e Tanguy VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

La requérante est propriétaire d'un immeuble sis au n° 118 de l'avenue Bouvier à Virton qu'elle a rénové et divisé en appartements, studios et chambres qu'elle donne en location.

Le 29 juin 2009, elle a introduit auprès de la seconde partie adverse une demande de permis d'urbanisme et de location pour cet immeuble. Dans sa demande, elle fait référence à des échanges de courriers ainsi qu'à un précédent permis de location pour les petits logements accordé le 31 mai 2001 et à une demande de renouvellement introduite en 2008.

Le 18 mars 2011, la seconde partie adverse délivre à la requérante un permis de location pour une chambre au rez-de-chaussée, trois chambres au premier étage, trois chambres au deuxième étage, deux studios au sous-sol et trois studios au rez-de-chaussée. Ce permis précise qu'il est accordé pour une personne maximum par logement et qu'il est valable pour cinq ans.

Le 24 août 2011, la seconde partie adverse délivre à la requérante un permis d'urbanisme de régularisation pour l'aménagement de studios, d'appartements, de chambres et de communs. Il est toutefois octroyé sous la condition de :

- a) respecter les conditions émises dans un avis du service des travaux du 4 mai 2011, à savoir :
- qu'un ensemble compteur soit placé pour chaque appartement, studio ou communs;
 - que des emplacements de parkings soient prévus (1,5 par appartement et 1 par studio);
- b) respecter les conditions émises dans un avis du service régional d'incendie du 12 mai 2011, à savoir :
- qu'une installation généralisée de détection automatique d'incendie soit placée vu le nombre de logements et l'impossibilité de compartimenter correctement le bâtiment;
 - que chaque niveau soit équipé d'un bouton poussoir asservissant une sirène audible par l'ensemble des habitants;
 - que le rappel automatique de la porte de la chaufferie soit refixé;
 - que la cuve à combustible soit entourée d'un muret de rétention;
 - que soit installé un éclairage de sécurité dans les chemins d'évacuation;
 - qu'au rez-de-chaussée, les communications entre le couloir d'accès aux studios 1 à 3 et le reste du bâtiment soient obturées par une paroi RF 1 heure;
 - qu'au 1^{er} étage, la terrasse donnant accès à un escalier extérieur soit réparée;
 - que soient tenus à la disposition du Bourgmestre les certificats de conformité de l'installation électrique et de détection incendie;
- c) respecter les conditions émises dans un avis du ministère de l'Équipement et des Transports du 22 avril 2011, qui ne peuvent pas être déterminées sur la base du permis octroyé.

Le 8 septembre 2011, le service "permis de location" de la direction des Etudes et de la Qualité du Logement du département du Logement du service public de Wallonie écrit à la première partie adverse afin de l'informer d'une plainte d'un des locataires de la requérante et de lui demander d'envisager de prendre les mesures nécessaires en vue de l'assainissement de l'immeuble et de l'obtention du permis de

location. Ce dernier répond, par un courrier daté du 10 octobre 2011, que l'immeuble est en ordre sur la base d'une visite du 28 février 2011 et que des permis de location ont été délivrés.

Le 27 juillet 2012, la première partie adverse écrit à la requérante pour lui demander d'effectuer les travaux d'aménagement et d'assainissement nécessaires pour que l'ensemble de l'immeuble réponde pleinement à la réglementation en vigueur, car elle a été informée de problèmes d'humidité, d'électricité dangereuse et non conforme, de champignons et de plafond fissuré dans des logements de la requérante. Elle précise qu'elle a la possibilité d'être entendue pour exposer ses observations.

Le service salubrité du département précité du service public de Wallonie informe la première partie adverse, par un courrier daté du 19 mars 2013, que ses services ont réalisé une enquête de salubrité dont il ressort que "le logement ne présente aucun manquement aux critères minimaux de salubrité".

Le 25 octobre 2013, le bureau zonal de prévention incendie procède à une visite de contrôle et relève, dans un rapport daté du 27 novembre 2013, ce qui suit :

- les détecteurs d'incendie ne sont pas reliés à la centrale, seuls les boutons poussoirs le sont ;
- il n'y a pas de bouton poussoir au second étage ;
- l'obturation des communications n'est réalisée qu'en partie ;
- si la terrasse a été réparée, il n'y a plus d'escalier extérieur ;
- les certificats auraient été déposés à l'administration communale ;
- un extincteur polyvalent d'une unité d'extinction sera placé sur chaque niveau.

Ce rapport est transmis à la requérante par un courrier daté du 10 avril 2014. La première partie adverse estime que le rapport du service régional d'incendie du 12 mai 2011 reste d'application car certaines demandes de ce rapport n'ont pas été réalisées et la requérante est invitée à "prendre toutes dispositions pour que ces travaux soient réalisés et [l'] informer de la réalisation de ceux-ci".

Le 26 juin 2014, la seconde partie adverse adopte un "règlement incendie pour les immeubles de logement".

Par un courrier daté du 27 juin 2014, la première partie adverse envoie un rappel à la requérante puisque son courrier du 10 avril 2014 est resté sans réponse.

Ce rappel étant également resté sans réponse, la première partie adverse

demande au Bureau zonal de prévention incendie de faire une visite de contrôle. La requérante en est informée.

Le 6 février 2015, le service "permis de location" précité envoie à la première partie adverse les conclusions d'un rapport d'enquête et lui demande de mettre en œuvre la procédure visée à l'article 7 du Code wallon du Logement. Le rapport estime que le logement du troisième étage à droite est "habitable" et "améliorable", relève un éclairage naturel et une largeur d'escalier insuffisants et renseigne comme travaux à réaliser une modification de la cage d'escalier, précisant qu'"un escalier en colimaçon d'une hauteur aussi importante [...] à cet endroit semble inapproprié en cas de problème (incendie, évacuation...)".

Par un courrier recommandé avec accusé de réception du 12 février 2015, la première partie adverse communique ce rapport à la requérante et la met en demeure d'effectuer les travaux d'assainissement et d'aménagement nécessaires pour que l'ensemble du bâtiment réponde pleinement à la réglementation en vigueur et d'entreprendre ensuite les démarches nécessaires afin d'obtenir un permis de location. Ce courrier lui rappelle la possibilité d'être entendue pour présenter ses observations.

Par un courrier du 16 février 2015, la première partie adverse demande à la zone de police de diligenter une enquête. Sur la copie versée au dossier administratif, une mention manuscrite indique ceci: "Ce 08/03/2015, nous avons constaté que des travaux sont en cours à cette adresse".

Un courrier ne mentionnant ni adresse ni destinataire annonce une visite de tous les logements de l'immeuble de la requérante le 20 mars 2015. A la suite de cette visite, un rapport de prévention est rédigé le 25 mars 2015 qui estime que seuls les studios du rez-de-chaussée répondent de manière satisfaisante à la réglementation en vigueur. Ce rapport relève que les combles sont aménagés en un appartement et deux chambres et que le rapport du 27 novembre 2013 reste d'application car certaines demandes n'ont pas été réalisées, à savoir l'absence de bouton poussoir au deuxième étage, celui du premier étage étant, en outre, hors service, l'absence d'éclairage de sécurité dans l'accès à l'appartement sous comble et dans l'escalier vers le sous-sol, l'obturation des communications partiellement réalisée, l'absence d'escalier extérieur et de poignée sur la porte donnant accès à la terrasse, la rendant inutilisable. Il note également que le rapport de l'installation électrique des communs date du 21 novembre 2000 alors qu'un contrôle doit avoir lieu tous les 5 ans, que le nouvel appartement ne forme pas un compartiment et qu'il n'y a pas d'extincteur à chaque niveau. S'ajoutent à cela des remarques supplémentaires, concernant le

remplacement nécessaire d'un flexible de gaz de la cuisinière du rez-de-chaussée, des fuites d'eau créant des risques de court circuit, la nécessaire réparation de l'escalier pour prévenir un risque de chute et la nécessité de répondre aux exigences du nouveau "règlement incendie".

Par des courriers du 31 mars 2015, la requérante conteste le rapport du 6 février 2015 du service "permis de location" et répond au courrier de la première partie adverse du 12 février 2015. Dans son courrier au service "permis de location", elle conteste le calcul de la superficie et estime qu'il y a assez de lumière et qu'il n'est guère possible de réaliser un escalier plus large. Dans son courrier à la première partie adverse, elle fait valoir que la visite a eu lieu à l'improviste, qu'elle ne voit pas comment réaliser un nouvel escalier, détaille l'installation des détecteurs de fumées et l'informe qu'elle a fait procéder aux réparations électriques et sanitaires.

Par un courrier recommandé avec accusé de réception daté du 10 avril 2015, la première partie adverse transmet à la requérante le rapport de prévention du 25 mars 2015. Ce courrier précise à nouveau qu'elle la met en demeure d'effectuer les travaux d'assainissement et d'aménagement nécessaires pour que l'ensemble du bâtiment réponde pleinement à la réglementation en vigueur et d'entreprendre ensuite les démarches nécessaires afin d'obtenir un permis de location. Ce courrier lui rappelle encore la possibilité d'être entendue pour exposer ses observations.

La requérante est entendue le 20 avril 2015 par la première partie adverse. D'une part, il ressort du procès-verbal de cette audition, que lors de celle-ci, la requérante a été informée de l'insécurité du bâtiment pour ses habitants ainsi que du fait que le logement collectif et les studios ne répondaient pas à la réglementation en vigueur (la première partie adverse ayant détaillé les manquements relevés dans le rapport du 25 mars 2015 à l'exclusion de ceux relatifs au nouveau règlement incendie, hormis l'exigence d'un exutoire de fumée). D'autre part, il en ressort également que la requérante a expliqué que certaines infractions avaient été résolues (escalier de secours, fuite d'eau) ou allaient l'être prochainement (boutons poussoirs), que l'éclairage serait réalisé, que la poignée serait placée dans les plus brefs délais, que l'extincteur serait installé rapidement et qu'elle a, par ailleurs, fait part de son hésitation, vu l'ampleur des travaux, à les exécuter ou à vendre le bâtiment. Il est également noté qu'un délai de réflexion de quinze jours lui a été accordé et qu'à défaut, un rappel lui serait envoyé. La mention manuscrite suivante a été ajoutée sur le rapport : " 24-06-2015, extincteurs placés et compartimentage en cours, premier étage terminé".

Par un courrier recommandé avec accusé de réception du 13 mai 2015, un rappel est envoyé à la requérante par la première partie adverse qui précise que sans réaction de sa part, elle serait dans l'obligation de prendre un arrêté d'inhabitabilité sur l'ensemble des logements.

Par un courrier daté du 25 mai 2015, la requérante répond qu'elle "exécute les cellules-compartiments ainsi que les autres remarques dont mention dans le rapport du 25 mars 2015 [...] et selon les arrêtés [lire «le règlement»] du conseil communal du 26 juin 2014".

Le 29 juillet 2015, un "arrêté de police ordonnant la réalisation de travaux dans un immeuble présentant un risque d'incendie" est pris. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié à la requérante par un courrier daté du 29 juillet 2015 et qui est rédigé comme suit :

" Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, § 2;
Considérant que 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 publiques;

Vu le rapport de prévention relatif aux conditions de sécurité contre l'incendie et la panique du 25 mars 2015 émis par le Capitaine BURNET concernant l'immeuble Avenue Bouvier 118 à 6762 Saint-Mard;

Considérant que ce rapport fait état d'un danger immédiat pour la sécurité publique, notamment par le risque d'incendie et les problèmes d'évacuation des personnes dans une telle hypothèse;

Considérant que la propriétaire de l'habitation, Madame ALOMENE Danielle, domiciliée Avenue Bouvier 126/0 à 6762 SAINT-MARD, a été avertie par courrier recommandé du 17 avril 2015 de cet état d'insécurité, et qu'il lui a été demandé d'y mettre fin;

Considérant que ladite propriétaire a été invitée à faire valoir ses arguments par écrit ou lors d'une audition;

Vu le procès-verbal de l'audition du 20 avril 2015 de Madame ALOMENE Danielle;

Vu le courrier de Madame ALOMENE, daté du 25 mai 2015, réceptionné le 27 mai 2015 [et] indiquant sa décision d'exécuter les compartiments ainsi que les autres remarques supplémentaires dont mention dans le rapport du 25 mars 2015;

Considérant que l'ensemble des travaux demandés n'a pas été exécuté dans sa totalité;

Considérant qu'il est désormais nécessaire, afin de faire cesser cette mise en péril de l'ordre public, d'ordonner des mesures précises,

ARRETE :

Article 1.

Ordre est donné au propriétaire de l'immeuble sis avenue Bouvier 118 à 6762 SAINT-MARD), d'effectuer les travaux suivants :

- ne plus louer l'appartement situé dans les combles,
- remplacer le flexible gaz de la cuisinière (rez-de-chaussée),
- placer une poignée sur la porte donnant accès à l'escalier extérieur,

- placer des boutons poussoirs asservissant une sirène audible par l'ensemble des occupants à chaque étage;
et ce dans un délai de 1 mois commençant à courir à partir de la notification de la présente décision.

Article 2.

Il est interdit de relouer tout appartement à partir de la notification de l'arrêté de police.

Article 3.

Il est demandé que les sacs poubelles qui se trouvent au sous-sol soient entreposés sans délai à l'extérieur du bâtiment.

Article 4.

Ordre est donné au propriétaire de procéder aux travaux indiqués dans le rapport incendie et de les finaliser avant le 1^{er} mars 2016.

Articles 5.

En cas d'inexécution des travaux à l'issue du délai mentionné, l'immeuble sera évacué, au besoin par la force, et interdit d'occupation jusqu'à nouvel ordre.

Article 6.

Un recours peut être déposé au Conseil d'Etat contre le présent arrêté dans les 60 jours de la notification de celui-ci".

IV. Mise hors de cause du bourgmestre

Si l'acte attaqué a été adopté par le bourgmestre de la ville de Virton, ce dernier a agi en qualité d'organe de la ville. Cette dernière est la seule partie adverse et le bourgmestre doit être mis hors de cause.

V. Exception d'illégalité

V.1. Thèses des parties

Préalablement à l'exposé de ses moyens, la requérante soulève une exception d'illégalité du "règlement [communal] incendie pour les immeubles de logement" du 26 juin 2014 de la seconde partie adverse qui serait la base légale de l'acte attaqué, s'il n'a pas été publié.

Les parties adverses produisent une copie de l'avis d'affichage et du registre des ordonnances de police contenant le certificat d'affichage et estiment que, selon une jurisprudence constante, les certificats de publication émanant des autorités communales sont des actes authentiques qui font foi jusqu'à inscription de faux. Elles citent à l'appui de cette affirmation l'arrêt n° 217.381 du Conseil d'Etat du 19 janvier 2012.

La requérante n'aborde plus cette exception dans le mémoire en réplique.

V.2. Appréciation

Il n'est pas contesté que les certificats de publication émanant d'autorités communales sont des actes authentiques qui font foi jusqu'à inscription de faux en ce qui concerne les constatations qu'ils contiennent. Dès lors que les parties adverses ont produit une copie de l'avis d'affichage et du registre des ordonnances de police contenant le certificat d'affichage du règlement litigieux, l'hypothèse sur laquelle repose l'exception d'illégalité ne se vérifie pas en fait et doit être écartée.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante prend un premier moyen de "la violation de la compétence de l'administration qui a pris l'acte, violation de l'article 33 de la Constitution et [de la] violation des articles 61 et 62 du règlement incendie pour les immeubles de logement de la ville de Virton du 26/06/2014 et violation de l'article 16 de la Constitution".

La requérante expose, d'une part, que l'interdiction de relouer tout appartement de l'immeuble concerné par l'acte attaqué a pour effet d'affecter l'exercice plein et entier de son permis de location, que l'obtention, l'annulation, la suspension ou le retrait d'un permis de location sont des actes réglementés par le Code wallon du Logement, qu'il n'est pas de la compétence du bourgmestre de pouvoir décider d'une telle mesure qui ressort de la compétence du collège communal et, d'autre part, que cette interdiction de relouer porte gravement atteinte à son droit de pouvoir disposer de la manière la plus absolue de la propriété de son bâtiment.

B. Mémoire en réponse

Les parties adverses répondent que le permis de location auquel fait référence la requérante lui a été octroyé le 11 mars 2011 pour une durée de cinq ans et que l'acte entrepris ne le révoque pas et ne le retire pas de sorte que la première partie adverse n'usurpe pas la compétence du collège communal. Elles ajoutent qu'indépendamment de la police du logement, la nouvelle loi communale charge les

communes 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" et que c'est notamment sur cette base que la seconde partie adverse a adopté un règlement incendie pour les immeubles de logement. Elles indiquent encore qu'un pouvoir d'exécution est accordé au bourgmestre de sorte que la compétence de celui-ci ne peut être contestée. Elles soulignent que le droit constitutionnel du respect du droit de propriété est également consacré par l'article 544 du Code civil qui prévoit que "[l]a propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements". Elles considèrent que l'acte entrepris impose à la requérante d'effectuer les travaux nécessaires pour se conformer aux lois et règlements et faire cesser la mise en péril de l'ordre public et exposent qu'une fois son immeuble régularisé, la requérante pourra à nouveau le louer, mais que "tel n'est manifestement pas le cas pour l'instant et que cela justifie l'intervention, parfaitement légale, de la [première] partie adverse".

C. Mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, la requérante reproduit, d'une part, le moyen tel que rédigé dans la requête en annulation et ajoute, d'autre part, que seules les dispositions de la police spéciale du logement pouvaient permettre l'interdiction de louer, que cette compétence relève du collège communal et que la première partie adverse ne peut s'en prévaloir puisque le Code wallon du Logement exclut cette prérogative de la compétence de la police générale des communes.

VI.2. Appréciation

La police spéciale du Logement n'empêche pas les communes d'agir sur la base de la police administrative générale que ce soit en vue du maintien de la sécurité ou de la salubrité publique. En outre, le principe de l'indépendance des polices administratives n'exclut pas qu'une intervention sur la base de la police administrative générale puisse avoir une influence sur l'objectif poursuivi par une police administrative spéciale.

En l'espèce, le préambule de l'acte attaqué vise exclusivement les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, à l'exclusion de toute référence au Code wallon du Logement. L'article 135, § 2, alinéa 2, 5°, charge notamment les communes de veiller à prévenir, par les précautions convenables, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies. Cette disposition ne contient pas d'indication particulière quant aux mesures qui peuvent être prises. Elle vise

uniquement la prise de "précautions convenables" et la "distribution des secours nécessaires". Il résulte de l'emploi de ces termes très généraux qu'un large pouvoir d'appréciation est laissé aux bourgmestres quant au choix de la mesure appropriée qui peut être, par exemple, un ordre d'inhabitabilité ou d'occupation limitée.

Ces dispositions habilitent donc le bourgmestre à prendre des mesures constituant des "précautions convenables" pour prévenir un risque d'incendie, notamment par une interdiction de location ou de relocation. A cet égard, l'acte attaqué relève que le rapport de prévention relatif aux conditions de sécurité contre l'incendie fait état "d'un danger immédiat pour la sécurité publique, notamment par le risque d'incendie et les problèmes d'évacuation des personnes dans une telle hypothèse". Il se donne donc bien pour objet de prévenir le "danger immédiat" ainsi défini et le moyen ne soutient pas que le bourgmestre aurait, à cet égard, outrepassé les pouvoirs qu'il tire des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, précités.

Par ailleurs, les mesures de police que le bourgmestre adopte en application des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, précités, peuvent porter à la propriété privée une atteinte proportionnée aux risques que la situation comporte pour l'ordre public matériel. L'article 16 de la Constitution ne fait pas obstacle à l'exercice de cette prérogative, qui ne constitue pas une expropriation. Pour le surplus, le moyen ne porte pas sur le caractère proportionné de la mesure attaquée au regard de l'objectif de sécurité qu'elle poursuit.

Il s'ensuit que la seule circonstance que la requérante bénéficie, pour certains des logements, d'un permis de location que le dispositif de l'acte attaqué n'abroge ni ne suspend, n'est, en soi, pas de nature à entraîner l'annulation de cet acte.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante prend un deuxième moyen de la "violation du principe du contradictoire, du principe de bonne administration, du principe *audi alteram partem* et [de] la violation des formalités substantielles, prescrites à peine de nullité".

La requérante expose qu'elle n'a pas été informée de la visite de contrôle de son bâtiment, le 20 mars 2015, et qu'elle n'a ainsi pas pu contredire les observations du technicien en prévention incendie. Elle ajoute qu'elle n'a pas non plus été préalablement informée de la mesure envisagée et de la possibilité de faire valoir utilement son point de vue car l'administration devait, lors de la communication du rapport d'incendie du 25 mars 2015, d'une part, y indiquer les mesures utiles à effectuer dans un délai raisonnable pour faire cesser le trouble et qu'à défaut de ce faire, elle s'exposerait à des mesures contraignantes en indiquant précisément les mesures envisagées dans telle hypothèse et, d'autre part, l'inviter à faire valoir ses observations et l'informer de la possibilité de solliciter une audition. Elle estime que nonobstant son audition le 20 avril 2015, elle n'a pas eu l'occasion effective de faire valoir dans un délai suffisant ses moyens de défense ni de bénéficier d'un délai raisonnable pour effectuer les mesures utiles. Elle fait encore valoir que la mention de la mesure envisagée apparaît pour la première fois dans le courrier de la première partie adverse du 13 mai 2015, postérieur à l'audition, que c'est par cette correspondance que la requérante est invitée à faire part de ses intentions dans les dix jours et qu'à défaut un arrêté d'insalubrité sera pris sur l'ensemble des logements. Elle soutient que dès lors que la mesure qui lui était indiquée comme étant envisagée n'était pas un arrêté ordonnant la réalisation de travaux, la mesure de contrainte finalement décidée n'a pas été préalablement évoquée par l'administration et qu'elle "ne pouvait en aucun cas et à aucun moment faire valoir ses moyens de défense sur la mesure réellement projetée". Elle signale, par ailleurs, que l'acte attaqué, ordonnant les travaux a été pris le 29 juillet 2015, alors qu'elle avait, dès le 25 mai 2015, informé la première partie adverse de son intention de réaliser tous les travaux.

B. Mémoire en réponse

Les parties adverses répondent que la requérante n'a pas intérêt au moyen en ce qu'elle ne développe pas les arguments qu'elle n'aurait pas été à même de faire valoir lors de son audition le 20 avril 2015. Elles rappellent qu'un courrier lui a été adressé le 17 mars 2015 l'informant de la visite des lieux, que trois rapports de visite ont été établis, détaillant les travaux à réaliser, qu'ils lui ont été notifiés, de sorte qu'elle ne peut sérieusement affirmer qu'elle n'avait pas connaissance des mesures à prendre pour mettre son immeuble en ordre au regard des règlements applicables. Elles ajoutent que la requérante ne s'est pas manifestée lors des premiers rapports et n'a pas demandé d'information complémentaire alors que la communication de ces rapports en mentionnait la possibilité, qu'elle n'a réagi qu'à l'avis de la zone de secours du 25 mars 2015 et qu'elle a alors été entendue, qu'un délai lui a alors été accordé au

terme duquel elle ne s'est pas manifestée et qu'elle ne s'est, en définitive, engagée à réaliser les travaux que par un courrier du 25 mai 2015. Elles estiment donc que la requérante a disposé d'un délai suffisant pour préparer son audition, l'essentiel des reproches étant déjà contenu dans le rapport du 12 mai 2011 et le dernier rapport lui ayant été communiqué dix jours avant l'audition. Elles considèrent dès lors que le moyen est non fondé, à défaut pour la requérante de démontrer que les nouvelles infractions constatées dans le dernier rapport sont à ce point complexes qu'il eût fallu plus de dix jours pour préparer son audition.

C. Mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, la requérante reproduit le moyen et ajoute qu'elle n'a reçu le courrier la convoquant à l'audition que le jour de celle-ci, que la première partie adverse n'a pas précisé le délai dans lequel elle devait réaliser les travaux ni les mesures envisagées en cas d'inexécution. Elle estime qu'elle n'a ainsi pas pu relever que la partie la plus lourde des travaux liés à la nouvelle réglementation incendie ne devait être réalisée que trois ans après l'entrée en vigueur de celle-ci.

VII.2. Appréciation

Le principe *audi alteram partem* vise à permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause, ce qui implique que la personne concernée ait eu la possibilité de faire entendre son point de vue en temps utile. Le respect de ce principe ne requiert aucun formalisme strict. Il ne trouve, par ailleurs, pas à s'appliquer dans certaines hypothèses, notamment lorsque son respect serait inconciliable avec une situation imposant l'adoption d'une décision dans l'urgence.

Ce principe, qui ne se confond pas avec celui des droits de la défense, exige que l'intéressé ait pu faire valoir son point de vue à un moment donné de la procédure concernant une décision que l'autorité envisage de prendre et qui pourrait porter atteinte à ses intérêts. Pour satisfaire à ce principe, l'autorité doit offrir au destinataire de la décision l'occasion de faire valoir ses observations en l'informant de la décision en projet et en lui permettant d'avoir accès aux éléments sur lesquels celle-ci se fonderait. Un débat oral ne doit pas nécessairement se dérouler, pour peu que l'intéressé ait effectivement eu la possibilité de faire valoir ses observations.

En l'espèce, il ressort du dossier administratif, et il n'est pas contesté, que l'ensemble des rapports de visite ont été transmis à la requérante de sorte que, si les constatations opérées par l'autorité administrative lors de la visite des lieux du 20

mars 2015 ont été faites unilatéralement, la requérante a disposé de la possibilité de communiquer ses observations à l'autorité avant l'adoption de l'acte attaqué. Elle disposait, en particulier, de ces rapports de visite lors de son audition du 20 avril 2015, au cours de laquelle les manquements relevés par ces rapports lui ont été encore rappelés, en sorte qu'elle a pu faire valoir son point de vue en connaissance de cause à cette occasion. Il ressort du procès-verbal de cette audition qu'à l'issue de celle-ci un délai de réflexion de quinze jours lui a été octroyé. N'ayant pas mis à profit ce délai pour communiquer ses intentions, elle a ensuite été informée, par un courrier daté 13 mai 2015, qu'elle déclare avoir reçu le 19 mai 2015, de l'intention du bourgmestre de prendre un arrêté d'inhabitabilité de l'ensemble des logements. Un nouveau délai de dix jours lui a été laissé pour faire connaître ses intentions, délai que la requérante a, cette fois, mis à profit pour signifier sa "décision" d'effectuer les travaux requis. Ce n'est finalement que le 29 juillet 2015 que l'acte attaqué a été adopté.

Il découle de ce qui précède que la requérante a disposé de plusieurs possibilités de faire connaître son point de vue et qu'elle a, d'ailleurs, usé de cette faculté. Elle a eu accès, pour ce faire, à toutes les informations sur lesquelles se fonde l'acte attaqué, et ce plus de trois mois avant l'adoption de cet acte. Elle a, en outre, été informée de la mesure qui était envisagée, à savoir un arrêté d'inhabitabilité, plus d'un mois avant l'adoption de cet acte, en sorte qu'elle a disposé d'un délai suffisant pour faire valoir ses observations.

Par ailleurs, la circonstance que la mesure adoptée est moins sévère que celle qui était envisagée, dès lors qu'il s'agit d'un ordre d'effectuer les travaux et non d'un arrêté d'inhabitabilité, ne cause aucun grief à la requérante et démontre, au contraire, qu'il a été tenu compte de ses observations, l'évacuation de l'immeuble n'étant plus envisagée qu'en cas d'inexécution des travaux qu'elle s'était, en toute hypothèse, engagée à réaliser.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante prend un troisième moyen de la violation "des articles 57, 61 et 62 du règlement incendie pour les immeubles de logement de la ville de Virton

du 26/06/2014 et [de la] violation des articles 10 et 11 de la Constitution belge".

La requérante expose que le rapport dont il est question dans l'acte attaqué renvoie à l'application de certaines dispositions de ce règlement pour lesquelles un délai de transition de trois ans est prévu pour assurer la mise aux normes des immeubles concernés. Elle estime qu'elle aurait dû bénéficier de ce délai, dont elle a et avait intérêt à se prévaloir même si elle s'est engagée à exécuter les travaux. Selon elle, l'objectif poursuivi par la première partie adverse, à savoir la mise en conformité du bâtiment, n'explique pas la raison d'une telle mesure lourde de conséquences ni dans quelle mesure elle était nécessaire.

B. Mémoire en réponse

Les parties adverses contestent l'intérêt de la requérante dès lors qu'en acceptant explicitement de procéder à l'ensemble des travaux nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité, non seulement au regard de l'avis du service de la zone de secours du Luxembourg du 25 mars 2015 mais encore du prescrit du règlement communal incendie, elle est sans intérêt à se prévaloir d'une prétendue violation de ce règlement. Elles ajoutent que l'acte attaqué ne fait pas mention de ce règlement de sorte que cet acte a été pris dans le cadre des compétences de préservation de l'ordre public et non en application du règlement communal précité, en sorte que le moyen manque en droit.

Elles ajoutent que "l'acte attaqué se fonde sur une situation individuelle et particulière qui ne crée aucune discrimination de traitement au regard des normes réglementaires, générales et abstraites, contenues dans le règlement incendie de la Ville de Virton".

A titre subsidiaire, elles font valoir que "même à considérer qu'une partie des manquements relevés dans le rapport de prévention du 25 mars 2015 seraient relatifs aux obligations établies par le règlement incendie de la Ville de Virton du 26 juin 2014 et que pour ces manquements, la partie requérante aurait dû se voir appliquer la période transitoire qu'elle invoque - *quod non* - cela n'affecterait pas davantage la régularité de l'acte entrepris". En effet, elles relèvent que plusieurs défauts d'installation reprochés à la partie requérante, et qui fondent l'acte entrepris, ne trouvent aucunement leur source dans les obligations établies par ledit règlement incendie. Elles considèrent donc qu'à l'égard de ces manquements, "la situation de la requérante ne peut ainsi en rien être comparée à celle des propriétaires visés par [ce] règlement incendie [...] en sorte qu'aucune discrimination ne peut être invoquée en ce

qui concerne ces défauts d'installation".

C. Mémoire en réplique

En réplique, la requérante reproduit le moyen et ajoute que l'autorité ne pouvait aucunement la contraindre à l'exécution des travaux prévus par le règlement incendie en deçà du délai de transition de trois ans prévu par ce règlement.

D. Dernier mémoire des parties adverses

Dans leur dernier mémoire, les parties adverses rappellent que "l'acte entrepris est ainsi fondé sur les seuls articles 133, alinéa 2 et 135, § 2, de la nouvelle loi communale". Elles exposent que "ces dispositions autorisent le bourgmestre à adopter des mesures précises et individuelles afin de préserver la sécurité publique et, notamment, afin de prévenir, par les mesures préventives qui s'imposent, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies". L'acte entrepris ne faisant, en revanche, pas mention du règlement incendie pour les immeubles de logement de la Ville de Virton du 26 juin 2014, il s'en déduit, selon elles, qu'il a été adopté dans le cadre des compétences de préservation de l'ordre public du bourgmestre et non en application du règlement communal précité.

Elles ajoutent que "s'il est exact que ce règlement communal incendie pour les immeubles de logement du 26 juin 2014 demeure certes applicable - une administration ne pouvant en effet déroger par une décision particulière à un règlement qu'elle a antérieurement édicté - le principe de la hiérarchie des normes, exprimé notamment par les articles 33, 108 et 159 de la Constitution, implique toutefois que la nouvelle loi communale, sur laquelle est fondé l'acte attaqué, revêt une valeur légale et donc supérieure audit règlement, lui-même fondé sur l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale", en sorte que "s'il fallait voir une opposition entre ces deux normes, le principe constitutionnel précité exige d'écarter l'application de l'article 57 du règlement communal du 26 juin 2014 au profit des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, ayant au demeurant seuls fondé l'adoption de l'acte attaqué".

Elles estiment encore que le règlement communal du 26 juin 2014 instaure "un socle de base" minimal destiné à sécuriser les immeubles de logement mais n'a, à l'évidence, pas vocation à priver l'autorité communale d'exercer son devoir 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 publiques, tel que l'exige

l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale.

Elles concluent que "l'existence d'un règlement communal - fût-il destiné à lutter contre l'incendie - n'exclut donc pas que l'autorité communale puisse adopter certaines mesures particulières parallèles et complémentaires, sur base de sa compétence générale en terme de sécurité, et ce d'autant plus lorsqu'un rapport fait état d'un «danger immédiat» pour la sécurité publique, notamment par le risque d'incendie et les problèmes d'évacuation des personnes provoqués par une telle hypothèse".

VIII.2. Appréciation

La critique de la requérante ne porte pas sur la nature des travaux à réaliser mais essentiellement sur le délai qui lui est imposé pour les réaliser. Elle a ainsi intérêt au moyen en ce que l'acte attaqué prévoit un délai imposé pour les réaliser alors que, d'une part, il ne ressort pas du dossier administratif que la requérante les ait tous exécutés ou qu'elle se soit engagée à les exécuter dans ce délai et que, d'autre part, elle soutient que l'application du "règlement [communal] incendie pour les immeubles de logement" du 26 juin 2014 aurait dû conduire à lui accorder un délai plus important pour s'en acquitter.

L'article 4 de l'acte attaqué est rédigé en ces termes:

" Ordre est donné au propriétaire de procéder aux travaux indiqués dans le rapport incendie et de les finaliser avant le 1^{er} mars 2016".

Le "rapport incendie" ainsi visé est le rapport de prévention daté du 25 mars 2015. Il énumère une série de travaux à réaliser, dont une première partie porte sur des travaux demandés dans un rapport précédent, du 27 novembre 2013, et dont une seconde partie résulte de ce que le rapport mentionne comme des "remarques supplémentaires". La première partie des travaux ainsi indiqués ne constitue que le rappel d'une demande antérieure à l'adoption du règlement communal du 26 juin 2014. La nécessité de réaliser ces travaux n'est, par conséquent, pas mise en relation avec ce règlement communal et il n'est pas soutenu qu'ils seraient, par ailleurs, également visés par celui-ci. La seconde partie du rapport porte, pour partie, sur des problèmes de sécurité qui ne sont pas non plus mis en relation avec le règlement en question et, pour le reste, sur des exigences présentées en ces termes:

" Suite à l'adoption par l'Administration communale de Virton d'un nouveau règlement «incendie», le bâtiment doit répondre aux dispositions suivantes [...]".

Les articles 26, 41, 46, 47, 48 et 49 de ce règlement sont ensuite cités, avec l'indication des manquements correspondant dans l'immeuble de la requérante.

Il s'ensuit que si l'acte attaqué n'est pas directement pris sur la base du règlement communal du 26 juin 2014, il n'en demeure pas moins qu'il impose à la requérante de s'y conformer en lui ordonnant de réaliser les travaux indiqués dans la partie du rapport de prévention du 25 mars 2015 qui se réfère à ce règlement. La critique de la requérante ne porte que sur cette partie de l'acte attaqué.

Or, l'article 57 dudit règlement communal instaure une période transitoire de trois ans pour certains articles, dont les articles 41, 46, 48 et 49. Une telle période transitoire n'est pas prévue, en revanche, pour les articles 26 et 47, également visés dans le rapport de prévention du 25 mars 2015. En imposant à la requérante d'effectuer tous les travaux en question avant l'expiration de cette période transitoire, l'acte attaqué lui réserve donc un traitement différent et moins avantageux que celui qui s'applique aux autres propriétaires d'immeubles non conformes aux exigences découlant de ces articles. Il ne ressort, par ailleurs, ni de l'acte attaqué ni des éléments du dossier administratif que la requérante se trouverait, au regard de ces articles, dans une situation objectivement différente de celle de ces autres propriétaires. Il n'est pas démontré davantage, dans les écrits de procédure, que cette différence de traitement repose sur un critère objectif. La seule invocation d'une menace pour la sécurité ne suffit, en effet, pas à démontrer l'existence d'un tel critère, dès lors que rien n'indique que cette menace serait plus élevée dans le cas de l'immeuble de la requérante que dans celui d'immeubles détenus par d'autres propriétaires, qui se voient, quant à eux, accorder un délai de trois ans pour y remédier.

L'acte attaqué invoque, certes, la circonstance que le rapport de prévention du 25 mars 2015 "fait état d'un danger immédiat pour la sécurité publique, notamment par le risque d'incendie et les problèmes d'évacuation des personnes dans une telle hypothèse". A supposer que ce rapport fasse effectivement état d'un tel danger immédiat, ce que conteste la requérante dans son quatrième moyen, les parties adverses restent, en toute hypothèse, en défaut d'exposer en quoi ce danger serait plus immédiat dans le cas de l'immeuble de la requérante que dans celui d'autres immeubles dont les propriétaires se voient, eux, accorder un délai de trois ans pour remédier aux manquements visés par certains articles du règlement communal cités dans ce rapport. Elles n'exposent pas davantage en quoi l'exécution des autres travaux ordonnés par l'acte attaqué, et pour lesquels la requérante ne soutient pas qu'elle aurait dû bénéficier d'un délai supérieur à ceux qu'impose cet acte, ne suffirait pas à prévenir

ce danger immédiat.

Il s'ensuit que le moyen est fondé en ce qu'il vise les travaux imposés conformément aux articles 41, 46, 48 et 49 du "règlement [communal] incendie pour les immeubles de logement" adopté le 26 juin 2014.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante prend un quatrième moyen de la "violation des principes de bonne administration, en tant que partie des principes généraux, notamment du principe de l'exactitude et de la minutie d'appréciation et [de la] violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation explicite des actes administratifs et [du] principe de bonne administration de la motivation".

Elle expose que la motivation est inadéquate en ce qu'elle ne vise pas le "règlement [communal] incendie pour les immeubles de logement". Elle ajoute que si celui-ci est visé dans le rapport du 25 mars 2015, cette référence est insuffisante à pallier le défaut de motivation de l'acte attaqué. Elle estime qu'il n'est pas suffisant de faire seulement référence au rapport d'incendie ou de reprendre dans l'*instrumentum* de l'acte la série de recommandations sans justifier du bien-fondé de ces exigences au regard des dispositions légales et de la configuration spécifique des lieux ou en raison des matériaux de construction utilisés. Elle ajoute que les motifs de l'acte attaqué sont rédigés en des termes très généraux en ce qu'il est fait référence au rapport du 25 mars 2015, mentionné sans autre précision que l'indication dans ce rapport d'un danger immédiat pour la sécurité publique, notamment par le risque d'incendie et les problèmes d'évacuation des personnes dans une telle hypothèse. Elle considère que l'acte attaqué n'établit pas de manière concrète que le bâtiment présente un danger imminent de risque d'incendie, un tel risque ne pouvant être causé par le seul risque de court-circuit en raison des fuites d'eau dont les parties adverses savaient qu'elles avaient été réparées. Elle précise que ce rapport ne fait nullement état d'un danger imminent de risque d'accident ni de problèmes d'évacuation de personnes dans une telle hypothèse et rappelle qu'elle avait démontré tout au long de la procédure administrative son intention ferme d'exécuter la totalité des travaux. Elle souligne qu'elle ne souhaitait que bénéficier d'un délai raisonnable et que l'autorité n'a ainsi pas considéré avec soin et minutie tous les éléments du dossier.

B. Mémoire en réponse

Les parties adverses répondent que l'acte attaqué ne mentionne pas le règlement communal car il n'est pas fondé sur celui-ci. Elles indiquent que la référence au rapport de prévention du 25 mars 2015 permet à suffisance de constater les insuffisances de l'immeuble litigieux qui justifient l'acte attaqué. Elles rappellent que la requérante a eu l'occasion de s'exprimer à l'égard du contenu de ce rapport. Selon elles, la motivation de l'acte attaqué lui permet de comprendre le risque incendie que présente le bâtiment. Elles font valoir que, sauf pour la requérante à dénoncer une erreur manifeste d'appréciation, le Conseil d'Etat ne peut se substituer à l'autorité pour évaluer quelles recommandations justifiaient ou non la crainte d'un risque d'incendie dans l'immeuble litigieux. Elles expliquent encore qu'il ne peut leur être reproché un manque de minutie alors que la requérante a dénoncé, par ailleurs, des visites trop fréquentes de son immeuble. Elles estiment encore que la requérante ne démontre pas en quoi le délai serait trop court alors qu'un délai de trois mois et demi s'est écoulé entre la dernière communication de ses manquements et l'adoption de l'acte attaqué, sans qu'elle ne mette cette période à profit pour solliciter un délai supplémentaire. Elles rappellent que certains manquements remontent à 2011 et soutiennent que la période transitoire ne s'applique pas à la requérante ou, à tout le moins, pas à l'égard des travaux demandés dès 2011 et qui ne trouvent pas leur source dans les obligations imposées par le nouveau règlement communal.

C. Mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, la requérante reproduit le moyen et ajoute qu'elle est dans l'impossibilité matérielle et financière de réaliser les travaux dans le délai mentionné.

D. Dernier mémoire des parties adverses

Dans leur dernier mémoire, les parties adverses produisent une liste de dix-neuf travaux qui étaient encore requis à la date du 25 mars 2015 par les services des sapeurs-pompiers de la zone de secours "Luxembourg" pour garantir la sécurité de l'immeuble de la requérante. Elles notent que seuls six de ces travaux à réaliser visent des éléments prévus par le "règlement incendie" du 26 juin 2014 et que parmi ceux-ci, seuls quatre sont concernés par la disposition transitoire invoquée par la requérante. Elles estiment, en conséquence, "que l'acte attaqué s'intéresse à une situation d'ensemble, au sein de laquelle les éléments également visés par le règlement précité

sont tout à fait marginaux". Elles ajoutent que "quand bien même faudrait-il admettre que l'acte litigieux est partiellement fondé sur le règlement communal du 26 juin 2014, force est d'admettre qu'il est encore fondé sur bien d'autres motifs, sans lien avec ledit règlement, et qui justifient à eux seuls la légalité de l'acte entrepris".

Elles font encore valoir que "la motivation de l'acte entrepris permet indiscutablement à la partie requérante de comprendre le risque incendie que présente le bâtiment litigieux, en sorte que l'acte querellé rencontre parfaitement les exigences de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen". Elles ajoutent que la requérante ne peut, en outre, leur reprocher à présent d'avoir manqué de minutie dans l'examen du dossier, alors qu'elle leur reprochait durant la procédure d'avoir effectué des visites trop fréquentes dans son immeuble.

Elles indiquent, enfin, que la requérante n'expose pas quels travaux engendreraient des coûts démesurés et pour la réalisation desquels elle aurait dû disposer d'un plus grand délai et rappellent, à cet égard, les nombreuses occasions au cours desquelles elle a été alertée sur les manquements constatés dans son immeuble, les délais qui lui ont été accordés ainsi que la circonstance qu'elle s'est engagée à effectuer les travaux sans solliciter de délai particulier.

IX.2. Appréciation

En ce que la requérante invoque un défaut de motivation formelle, du fait de l'absence, dans le préambule de l'acte attaqué, de mention du "règlement [communal] incendie pour les immeubles de logement" du 26 juin 2014, il y a lieu de constater que l'acte attaqué indique la base légale sur laquelle il est pris et que cette base suffit à justifier la compétence de l'auteur de l'acte. Il apparaît, pour le surplus, que les travaux imposés à la requérante le sont par référence à un rapport dont il n'est pas contesté que celle-ci avait connaissance. La circonstance que certains des travaux indiqués dans ce rapport le sont "suite à l'adoption" de ce règlement communal ne permet pas de conclure que l'acte attaqué ne trouve pas une base suffisante dans les dispositions légales citées dans son préambule.

Par ailleurs, la requérante était en possession du rapport auquel se réfère l'acte attaqué, en sorte qu'une telle motivation par référence est admissible. Le rapport en question permet, par ailleurs, à la requérante de comprendre la nature des travaux à réaliser et le danger découlant des manquements relevés. La requérante soutient toutefois que ni ce rapport ni l'acte attaqué ne permettent de comprendre en quoi ces travaux présentaient un caractère d'urgence résultant d'un "danger immédiat".

A cet égard, la requérante ne conteste pas que certains de ces travaux présentaient un caractère d'urgence, à savoir ceux qui ont trait au risque de court-circuit causé par des fuites d'eaux, et elle soutient qu'elle les avait déjà réalisés avant même l'adoption de l'acte attaqué. Il s'ensuit qu'elle est sans intérêt à critiquer l'acte attaqué en ce qu'il lui impose de réaliser ces travaux. Elle possède, en revanche, un intérêt à critiquer cet acte en ce qu'il lui impose d'effectuer les autres travaux.

La requérante fait, de ce point de vue, grief à l'acte attaqué d'indiquer que le rapport de prévention du 25 mars 2015 "fait état d'un danger immédiat pour la sécurité publique, notamment par le risque d'incendie et les problèmes d'évacuation des personnes dans une telle hypothèse", alors que ce rapport ne mentionne pas un tel "danger immédiat". Il ressort du paragraphe précédent qu'en réalité, la requérante ne conteste pas l'existence d'un danger immédiat, auquel elle prétend d'ailleurs avoir remédié. Elle n'a donc d'intérêt à sa critique qu'en ce qu'elle reproche à l'autorité d'avoir tiré une conséquence de ce prétendu "danger immédiat" pour ce qui concerne les autres travaux à réaliser. Il apparaît toutefois que l'acte attaqué n'impose la réalisation immédiate que de certains travaux bien circonscrits : le remplacement d'un flexible de gaz défectueux, le placement d'une poignée sur une porte devant permettre l'évacuation de logements et l'installation de "boutons poussoirs asservissant une sirène audible par l'ensemble des occupants" de l'immeuble. Il interdit également la location de l'appartement situé sous les combles.

Même si, nonobstant la formulation malheureuse de l'acte attaqué, le rapport de prévention du 25 mars 2015 n'utilise pas expressément les termes "danger immédiat", rien ne permet de considérer, et la requérante ne le soutient d'ailleurs pas, que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que l'existence d'un flexible de gaz défectueux, l'absence de possibilité d'ouvrir une porte devant permettre l'évacuation de logements et le défaut d'un système d'alarme efficace en cas d'incendie représentaient un "danger immédiat pour la sécurité publique", notamment du fait de "problèmes d'évacuation des personnes" en cas d'incendie. Il n'est pas contesté, par ailleurs, que ces manquements étaient mentionnés dans le rapport auquel renvoie l'acte attaqué, en sorte que la requérante pouvait aisément comprendre les motifs de celui-ci concernant ces points. Quant à l'appartement sous les combles, le rapport indique, d'une part, différents problèmes liés à la sécurité de l'escalier et ajoute, d'autre part, ceci : "pas d'éclairage de sécurité dans l'accès à l'appartement sous combles [...]". A nouveau, ces indications permettent à la requérante de comprendre les manquements qui lui sont reprochés et elle ne soutient pas que la décision d'interdire immédiatement la location de cet appartement serait

entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

La requérante reste, par ailleurs, en défaut d'exposer en quoi il lui aurait été impossible d'effectuer les travaux visés par cette partie de l'acte attaqué dans le délai qui lui était imparti, à savoir un mois à dater de la notification de l'acte attaqué, d'autant qu'elle s'était engagée à les réaliser dès le 25 mai 2015. Tout au contraire, elle soutient qu'elle avait réalisé tout ou partie de ces travaux avant même l'adoption de l'acte attaqué.

Concernant les travaux pour lesquels une exécution dans un délai d'un mois n'est pas imposée, la critique de la requérante se limite, en réalité, à ceux qui sont destinés à mettre l'immeuble en conformité avec le règlement communal précité du 26 juin 2014 et, plus précisément, parmi ceux-ci, à ceux qui auraient pu bénéficier de la période transitoire prévue par l'article 57 de ce règlement. A cet égard, le moyen se confond, en substance, avec le troisième moyen et ainsi que cela transparaît déjà de l'examen de celui-ci, l'acte attaqué ne contient aucune motivation formelle susceptible de permettre à la requérante de comprendre pourquoi il lui est imposé d'effectuer ces travaux avant le 1^{er} mars 2016, alors que le règlement communal précité instaure à cette fin une période transitoire de trois ans à dater de l'entrée en vigueur du règlement, soit le 11 août 2014.

Le moyen est fondé dans cette mesure.

X. Indemnité de procédure

La requérante demande dans son dernier mémoire que les parties adverses soient condamnées au paiement d'une indemnité de procédure fixée à 700 euros. Les parties adverses ne font valoir aucun argument de nature à justifier la réduction de ce montant.

Dès lors que la requérante obtient gain de cause, il y a lieu de lui accorder l'indemnité qu'elle sollicite.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le Bourgmestre de Virton est mis hors de cause.

Article 2.

Est annulé l'article 4 de l'"arrêté de police ordonnant la réalisation de travaux dans un immeuble présentant un risque d'incendie", adopté le 29 juillet 2015, en ce qu'il impose à Danièle ALOMENE d'effectuer, avant le 1^{er} mars 2016, les travaux prévus aux articles 41, 46, 48 et 49 du "règlement [communal] incendie pour les immeubles de logement" du 26 juin 2014.

Article 3.

Le recours est rejeté pour le surplus.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à charge de la seconde partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le vingt-quatre février deux mille dix-sept par :

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

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Jacques JAUMOTTE.