CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R ÊT

n^o^ 241.279 du 23 avril 2018

A. 224.326/VI-21.188

En cause : **l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE EDISON**,

ayant élu domicile chez
M^e^ Yves KEVERS, avocat,
rue des Anges 21
4000 Liège,

contre :

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

ayant élu domicile chez
M^e^ Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 74
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 janvier 2018, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE EDISON sollicite l'annulation et la suspension de l'exécution de "l'arrêté du 13 novembre 2017 du Bourgmestre de la VILLE DE LIEGE déclarant inhabitable l'immeuble situé à 4020 LIEGE, quai Bonaparte, n° 7, ordonnant l'évacuation de l'immeuble dans un délai maximal de 3 mois à dater de la signature de l'arrêté et interdisant l'occupation de l'immeuble au-delà du délai de 3 mois, notifié par courrier recommandé du 17 novembre 2017 à la requérante".

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

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.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, 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'État.

Par une ordonnance du 15 mars 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 avril 2018 à 10 heures 30.

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

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

M^e^ Yves KEVERS, avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e^ Vincent THIRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis contraire.

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. Exposé des faits utiles à l'examen de la demande

1. Le 15 novembre 2012, l'immeuble sis 7 quai Bonaparte à 4020 Liège a fait l'objet d'une visite de l'Intercommunale d'incendie de Liège et des environs. Il s'agit d'un immeuble de 9 étages comportant une surface commerciale au rez-de-chaussée et 3 logements par palier aux étages. Le rapport rédigé le 20 décembre 2012 à la suite de cette visite estime que l'immeuble ne répond pas favorablement aux règles de prévention quant à la sécurité incendie notamment en ce qui concerne la résistance au feu des compartiments et des portes, l'absence d'exutoire des fumée, la signalisation, la détection et les moyens de lutte contre l'incendie et le contrôle des installations de gaz et électrique.

2. Par un courrier daté du 5 mars 2013, la première partie adverse demande à la requérante de réaliser les travaux prescrits par le service d'incendie pour le 28 janvier 2014 au plus tard. Elle l'informe qu'il sera procédé à un contrôle et, si les travaux n'étaient pas réalisés, elle pourrait être amenée à prendre un arrêté d'inhabitabilité.

3. Le 16 octobre 2014, le service d'incendie visite les lieux et rédige, le 22 octobre 2014, un nouveau rapport. Il relève que si certains travaux ont été réalisés de manière satisfaisante, restent en suspens le compartimentage, l'exutoire de fumée, les moyens de lutte contre l'incendie et les contrôle périodiques des installations d'électricité et de gaz.

4. Par un courrier de la seconde partie adverse daté du 8 juin 2016, la requérante est informée que la "situation est susceptible de constituer un trouble à la sécurité publique et qu'il est, par conséquent, impératif de donner une suite adéquate au rapport précité" et à défaut de mise en conformité dans un délai de 12 mois, "une procédure visant à déclarer le bâtiment inhabitable dans sa globalité pourrait être initiée".

5. Par un courrier de la seconde partie adverse daté du 25 août 2017, la requérante est informée qu'en raison du défaut de suivi adéquat, elle se dispose à décréter l'inhabitabilité de l'immeuble, un délai de 21 jours lui étant toutefois laissé afin de faire connaître ses remarques éventuelles.

6. Par un courrier daté du 26 septembre 2017, la requérante expose que, le 13 octobre 2016, l'entièreté des travaux requis dans les communs a été décidée par l'assemblée générale des copropriétaires et elle a informé les propriétaires des travaux privatifs requis. Elle précise que les travaux nécessaires au compartimentage sont commandés mais qu'ils doivent encore être réalisés malgré plusieurs rappels, que l'exutoire de fumée a été réalisé en mars 2017, le placement des extincteurs en octobre 2016 et la conformité électrique des communs également en octobre 2016 et que la conformité des installations privatives d'électricité et de gaz a été demandée à chaque propriétaire. Elle précise, qu'elle demande "un passage des pompiers" et qu'elle reste à disposition pour de plus amples renseignements.

7. Le 13 novembre 2017, la première partie adverse prend un arrêté d'inhabitabilité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui se présente comme suit :

" LE BOURGMESTRE,

Vu la Nouvelle Loi Communale et plus particulièrement les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 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; que cette compétence concerne plus particulièrement la prévention des accidents et fléaux calamiteux tels que les incendies et les explosions;
Considérant par ailleurs que la jurisprudence a donné une acception 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 qu'il ressort des constatations effectuées dans l'immeuble sis quai Bonaparte, 7 à 4020 Liège que celui-ci constitue un trouble à la sécurité publique; en effet, la conformité du bâtiment sur le plan de la prévention des incendies n'est pas garantie ce qui induit une menace d'incendie et d'explosion avec les conséquences dévastatrices qui peuvent en résulter dans le voisinage;
Considérant que la gestion de l'immeuble concerné a été confiée par l'association des copropriétaires au syndic AC-ISL s.p.r.1., dont le siège social est situé rue Saint Remacle, 9 à 4020 Liège;
Attendu que pour faire cesser le trouble décrit ci-dessus, il avait été prescrit aux copropriétaires, par l'intermédiaire du syndic, de remédier aux manquements émis par le Département Prévention de la Zone de secours LIEGE ZONE 2 IILE-SRI;
Attendu qu'il leur était demandé de produire, dans un délai raisonnable, un rapport favorable de ce Département attestant de la mise en conformité de l'immeuble concerné sur le plan de la prévention des incendies;
Attendu qu'à l'échéance du délai prescrit, le document requis n'a pas été produit;
Attendu que, par courrier recommandé du 25 août 2017, le syndic a été informé de l'imminence de la prise d'un arrêté d'inhabitabilité sur l'immeuble dans sa globalité, du fait qu'il n'avait pas été réservé un suivi adéquat à des prescriptions en matière de sécurité publique;
Attendu que ce même courrier prescrivait au syndic d'informer toutes les personnes concernées, copropriétaires et occupants des logements, de l'imminence de la mesure à intervenir, plus particulièrement par le biais de l'affichage d'un avis à l'endroit approprié dans l'immeuble;
Attendu qu'un délai de 21 jours a été laissé aux intéressés pour faire connaître d'éventuelles remarques et/ou demander à être entendus;
Attendu que ce délai est échu sans que personne ne se soit manifesté;
Sur proposition de M^{me} Ir Christelle BRIQUET, 1ère Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, dans son rapport de suivi de dossier du 4 juillet 2017,

ARRETE:

Article 1
L'immeuble en copropriété sis quai Bonaparte, 7 à 4020 Liège, est déclaré inhabitable dans sa globalité.

Article 2
Ordre est donné :
- à tout occupant de l'évacuer dans un délai maximal de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté;
- aux propriétaires d'interdire par toutes voies de droit :
1. l'occupation de l'immeuble à tout occupant actuel, au-delà du délai de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté;
2. toute relocation ou réoccupation des logements dès le départ des occupants actuels.

Article 3
La levée du présent arrêté est subordonnée à la présentation d'un rapport favorable du Département prévention de la Zone de secours Liège 2 IILE-SRI.

Article 4
Le présent arrêté entre en vigueur dès sa signature.

Article 5
Ordre est donné au syndic assurant la gestion de cet immeuble, d'assurer l'effective réception et la publicité du présent arrêté auprès des propriétaires et/ou occupants, notamment en:
1. procédant à l'affichage du présent arrêté, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'endroit désigné à l'article 577-8 §2 du Code civil pour l'apposition de l'extrait d'acte portant sa désignation;

2. convoquant une assemblée générale des copropriétaires dans un délai de 15 jours calendrier à dater du présent arrêté et d'y inscrire à l'ordre du jour la prise de connaissance, par toutes les personnes concernées, des mesures contenues dans le présent arrêté;
3. transmettant au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques le procès-verbal sanctionnant la tenue de ladite assemblée, ainsi que la feuille de présence signée par chacun des copropriétaires et/ou mandataires concernés dans les 60 jours calendrier à dater du présent arrêté.

Article 6
Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat (rue de la Science, 33 à 1040 BRUXELLES) endéans les 60 jours de sa notification et suivant les formes prescrites par les lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

Article 7 — Expédition du présent arrêté sera adressée :
pour notification, par envoi recommandé :
1. au syndic AC-1SL s.p.r.1., à son siège social.
2. à l'Association des Copropriétaires.

pour information et disposition :
3, à M. le Commissaire Christian TESSON - Direction des Relations avec les Quartiers.

pour information :
4. au Département de l'Urbanisme.
5. au Département des Affaires citoyennes — Service de la Population.
6. au Département des Affaires économiques — Service du Logement.
7. au Département des Services Sociaux.
8. au Département des Finances.
9. à la Zone de secours LIEGE ZONE 2 IlLE-SRI.
10. à la cellule Eco-Logement, rue Douffet, 24 à 4020 Liège (à l'attention de M. Riad Hadj Taieb).
11. au C.P.A.S., Relais logement, Mme Valérie BERNARD, Responsable, rue d'Amercoeur, 58 à 4020 Liège.
12. au Contrôle du Cadastre de Liège 1, rue de Fragnée, 2/0040 à 4000 Liège.
13. à la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Liège.
14. à la S.A. RESA Services, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège. 15, à la Chambre des Notaires, rue Saint-Remy, 2 à 4000 Liège.

Fait à Liège, le 13 NOV 2017.
Le Bourgmestre,
Willy DEMEYER".

IV. Mise hors de cause de la première partie adverse

La décision attaquée a été adoptée par le bourgmestre en sa qualité d'organe de la ville de Liège, laquelle est donc la partie adverse. Le bourgmestre doit dès lors être mis hors de cause.

V. Urgence

V.1. Thèses des parties

A. Requête

Sous un titre "3. LE PRÉJUDICE GRAVE DIFFICILEMENT RÉPARABLE", la requérante fait valoir ce qui suit:

" L'arrêté querellé décide donc du caractère inhabitable de l'immeuble situé quai Bonaparte, 7 à 4020 LIEGE et ordonne en outre son évacuation avec l'interdiction d'en poursuivre l'occupation à l'échéance d'un délai de 3 mois après la date de l'arrêté querellé.
Outre la circonstance que la mesure en question constitue une atteinte particulièrement grave aux intérêts de la copropriété et des propriétaires individuels, l'exécution d'une telle décision entraîne un préjudice grave difficilement réparable dans la mesure où elle impose à chacun des occupants une charge financière démesurée liée tout à la fois à l'obligation de déménagement et à la nécessité d'envisager dans l'urgence un relogement mais aurait également pour conséquence une désinfection [lire "désaffection"] de l'immeuble, susceptible d'avoir des répercussions à long terme, et une perte de valeur de celui-ci fondé sur le simple abandon des lieux pendant une période indéterminée.
Il s'agit d'un préjudice grave difficilement réparable qui justifie que l'acte querellé soit suspendu".

B. Note d'observations

La partie adverse conteste la démonstration de l'urgence dans les termes suivants:

" La requérante expose dans sa requête que la décision attaquée «porte une atteinte particulièrement grave aux intérêts de la copropriété et des propriétaires individuels».
Mais elle n'apporte aucune précision et ne produit aucune pièce qui démontrerait que l'exécution immédiate de l'acte attaqué entraînerait un préjudice grave difficilement réparable dans son chef ou même dans le chef des différents copropriétaires.
La requérante ajoute que l'exécution immédiate de la décision attaquée entraînera un préjudice grave difficilement réparable pour chaque occupant, dans la mesure où il impose à chacun d'entre eux «une charge financière démesurée liée à l'obligation de déménagement et à la nécessité d'envisager dans l'urgence un relogement».
Mais l'association requérante n'a pas intérêt et n'est pas recevable à se prévaloir des conséquences que l'exécution immédiate de l'acte attaqué aurait pour les différents occupants de l'immeuble.
Au surplus, un préjudice purement économique est par essence réparable. Il n'est ni démontré, ni même affirmé que l'exécution immédiate de l'acte attaqué entraînera pour les intéressés un préjudice grave, marqué par exemple par une perte massive de leurs revenus de subsistance. Des propriétaires ou des occupants de l'immeuble pourraient par exemple disposer d'autres immeubles qui leur procurent des revenus locatifs, outre leurs revenus professionnels. Aucun élément comptable, aucune pièce explicative de leurs revenus et charges n'est jointe à la requête.

Il en résulte que la condition d'urgence n'est pas remplie
Les deux conditions prescrites par l'article 17, § 1er des lois coordonnées du 12 janvier 1973 étant cumulatives, la demande de suspension doit être rejetée".

V.2. Appréciation du Conseil d'Etat

Aux termes de l'article 17, § 1er, 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 cette disposition 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.

Par ailleurs, selon l'article 8, alinéa 1er, 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. Ceci entraîne, d'une part, que la démonstration de l'urgence ne peut être limitée à l'exposé de considérations générales non étayées d'éléments concrets et, d'autre part, que les éléments concrets ainsi exigés doivent être présentés dans la demande de suspension.

Enfin, les inconvénients susceptibles d'être pris en considération dans la vérification du respect de la condition d'urgence doivent toucher aux intérêts personnels du requérant.

En l'espèce, les éléments invoqués, en termes de requête, au soutien d'une démonstration de l'urgence et se rapportant aux propriétaires individuels et aux occupants sont étrangers aux intérêts personnels de la requérante et ne peuvent, pour cette raison, être pris en considération.

S'agissant, par ailleurs, de l'"atteinte particulièrement grave aux intérêts de la copropriété", celle-ci est invoquée en termes généraux, sans que la requête apporte à ce propos la moindre indication concrète.

Pour ce qui concerne, enfin, "les répercussions à long terme, et une perte de valeur de [l'immeuble] fondé sur le simple abandon des lieux" pendant une période

indéterminée, et à supposer que ces inconvénients touchent les intérêts de la requérante, ils ne peuvent être pris en considération à défaut d'éléments invoqués dans la requête, qui permettraient de les établir concrètement et de pouvoir en admettre la gravité dans le cas d'espèce.

Il suit de ces considérations que l'urgence visée à l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat n'est pas vérifiée.

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,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Le bourgmestre de la ville de Liège est mis hors cause.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e^ chambre siégeant en référé, le vingt-trois avril deux mille dix-huit par :

M. David DE ROY,	conseiller d'État, président f.f.,
M^me^ Katty LAUVAU,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Katty LAUVAU. David DE ROY.