

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 241.281 du 23 avril 2018

A. 224.193/VI-21.161

En cause :

- 1. DELATTE** Pierre,
- 2. DEWEZ** Marie,

ayant élu domicile
chemin de Bas Ransbeck 71
1380 Lasne,

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.

Partie intervenante :

MAURANTONIO Anna,

ayant élu domicile
rue Velbrück 2/043
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 janvier 2018, Pierre DELATTE et Marie DEWEZ demandent, d'une part, la suspension de l'exécution et, d'autre part, l'annulation de "l'arrêté d'inhabitabilité pris le 13 novembre 2017, par le bourgmestre de la Ville de Liège, relativement à la globalité de l'immeuble en copropriété sis rue Velbruck, 2 à 4000 Liège".

II. Procédure

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

Par une requête introduite le 19 février 2018, Anna MAURANTONIO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M. Lionel RENDERS, 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.

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.

Par une ordonnance du 29 mars 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 avril 2018 à 9 heures 30.

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

M. Imre KOVALOVSKY, président de chambre, a exposé son rapport.

M. Pierre DELATTE, premier requérant, et M^e Vincent THIRY, avocat, comparissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

Depuis mai 2008, l'immeuble sis rue Velbruck, 2, à Liège, fait l'objet de divers rapports du service de la sécurité et de la salubrité publiques de la ville de Liège (S.S.S.P.) et de l'Intercommunale d'Incendie Liège et Environs (I.I.L.E.).

Dans un rapport du 19 décembre 2015 de l'I.I.L.E., il est conclu ce qui suit :

" La sécurité incendie de ce bâtiment a fait une progression importante. Il ne manque plus que le remplacement des portes des appartements par des portes résistantes au feu pour qu'elle soit considérée comme pleinement satisfaisante. Nous demandons que le nécessaire soit entrepris pour lever ce point dans les délais techniques les plus brefs. "

Le 1^{er} juillet 2016, s'autorisant du rapport du 19 décembre 2015 précité, le bourgmestre informe le "syndic E.P.I.", syndic de la copropriété de l'immeuble litigieux, que la conformité aux normes de prévention des incendies n'est toujours pas pleinement assurée et qu'un délai de 12 mois à dater du courrier est accordé pour procéder à la mise en conformité requise, à défaut de quoi une procédure visant à déclarer le bâtiment inhabitable dans sa globalité pourrait être initiée.

Par un courrier du 25 août 2017, le bourgmestre informe la S.P.R.L. ERIC PIRSON IMMOBILIERE (E.P.I.), de ce qui suit :

" Par courrier du 1^{er} juillet 2016 relatif à l'immeuble dont objet, je vous demandais de vous conformer à diverses prescriptions de sécurité émises par le service de la prévention de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs et, dans un même temps, je vous octroyais un délai pour produire un rapport de ce service attestant de la mise en conformité dudit immeuble sur le plan de la prévention des incendies. Il était bien stipulé dans ce courrier qu'en cas de carence au niveau du suivi, une procédure administrative visant à déclarer l'immeuble inhabitable dans sa globalité pourrait être initiée. Or, Mme BRIQUET m'informe que vous n'y avez pas réservé le suivi adéquat dans les délais impartis. Aussi, comme annoncé dans mon courrier susvisé, j'ai le regret de devoir vous informer que je me dispose à décréter l'inhabitabilité de l'immeuble dont vous assurez la gestion. [...]
Un délai de 21 jours vous est toutefois laissé afin de faire connaître vos remarques éventuelles.
Passé ce délai, l'arrêté pourra intervenir.
Vos remarques peuvent être adressées par écrit ou vous pouvez solliciter une entrevue au 04/221.81.87. Lors de cette audition, vous pourrez vous faire assister de la personne de votre choix.
Dans l'hypothèse où la gestion de cet immeuble aurait été remise récemment, je vous remercie de bien vouloir me communiquer les nom et coordonnées du nouveau syndic."

Le 13 novembre 2017, le bourgmestre déclare l'immeuble litigieux inhabitable dans sa globalité.

Cet arrêté est motivé comme suit :

" 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 rue Velbruck n° 2 à 4000 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 "SPRL ALBI SYNDIC EPI", dont le siège social est situé rue Ferdinand-Nicolay, 139 à 4041 Herstal;
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 Mme Ir Christelle BRIQUET, 1^{ère} Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, dans son rapport de suivi de dossier du 5 juillet 2017,

ARRETE :

Article 1

L'immeuble en copropriété sis rue Velbruck n°2 à 4000 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 des logements 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'État (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'État.
[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée notamment à la "S.P.R.L. ALBI SYNDIC EPI" par un courrier non daté adressé par pli recommandé du 22 novembre 2017. La "S.P.R.L. BUREAU E.P.I." accuse réception de l'acte attaqué et de sa notification par un courrier du 4 décembre 2017, réceptionné par la ville de Liège le 7 décembre 2017.

Par une décision du 21 décembre 2017, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble litigieux décide "d'effectuer les demandes de contrôles et les travaux de mises en conformité des parties privatives de manière groupée avec facturations individuelles".

Enfin, les requérants ont déposé la copie d'un courriel du 13 avril 2018 du syndic de l'immeuble en cause indiquant ce qui suit :

" [...] Tous les travaux de compartimentage sont juste terminés.
Nous allons demander le passage des pompiers puisque c'était la résolution souhaité : Obtenir un rapport vierge de toute remarque de la part du S.R.I. – I.I.L.E. (Service régional d'Incendie – Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs).

L'électricien débute bientôt les mises en conformité des installations privatives.
Il en aurait jusque fin mai selon ses dires
[...]"

IV. Mise hors de cause du bourgmestre

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. Intervention

Par une requête introduite le 19 février 2018, Anna MAURANTONIO,

demande à intervenir dans la procédure en référé. Elle expose qu'elle est la locataire d'un appartement de l'immeuble concerné. Elle insiste sur sa situation personnelle, laquelle lui rendrait la recherche active d'un nouveau logement très compliqué et source d'une souffrance personnelle importante.

En tant que résidente d'un des appartements de l'immeuble visé par l'acte attaqué, elle a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

VI. Quant à la note d'audience des requérants

Les requérants ont déposé une note d'audience, préalablement transmise par courrier électronique du 16 avril 2018 au Conseil d'État ainsi qu'au conseil de la partie adverse.

Une note d'audience n'est pas prévue par l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État et ne requiert donc pas de réponse formelle. La communication d'une telle note par écrit avant l'audience doit se comprendre comme un geste de courtoisie envers l'autre partie et le Conseil d'État, et n'est pas prise en considération comme pièce de procédure mais uniquement à titre informatif. En l'espèce, ladite note d'audience ne comporte pas d'élément dont le requérant n'ait fait état à l'audience.

VII. Recevabilité

La partie adverse conteste la recevabilité de la requête. Elle expose que, lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 décembre 2017, à laquelle les requérants ont participé, il a été décidé d'effectuer les travaux de mise en conformité des parties privatives sollicités par l'autorité de police (placement de portes coupe-feu) tandis que le syndic a été invité à prendre contact avec la partie adverse afin de solliciter un délai complémentaire pour la réalisation des travaux. Elle en déduit que les parties requérantes n'ont plus intérêt au recours.

En tant que propriétaires d'un des appartements de l'immeuble concerné, les requérants ont intérêt à agir. Sans qu'il soit besoin de déterminer l'incidence d'une éventuelle levée de l'arrêté d'inhabitabilité sur l'intérêt des requérants, la circonstance que la copropriété a décidé d'entreprendre certains travaux afin de se mettre en conformité avec les exigences énoncées par le département prévention de la zone de secours n'est en tout état de cause pas de nature à leur faire perdre leur intérêt, dès lors qu'il n'est pas établi que la partie adverse décidera de lever son arrêté d'inhabitabilité à la suite de la réalisation des travaux décidés par la copropriété.

VIII. Quant à l'urgence

VIII.1. Thèse des requérants

S'agissant de l'urgence, les requérants exposent ce qui suit dans la requête :

" [...] Application à l'espèce

L'acte attaqué prévoit deux délais de 3 mois, l'un pour l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires et l'autre, en ce qui concerne l'injonction faite aux requérants d'interdire, «par toutes voies de droit» à leur locataire de se maintenir dans les lieux. Ces deux délais prennent cours à la signature de l'acte attaqué, soit le 13 novembre 2017 et expirent donc le 13 février 2018. À défaut de notification valable, les requérants ont pris connaissance de l'acte attaqué le 7 décembre 2017. Ils disposent donc d'un délai de 2 mois et de 6 jours pour obtempérer aux injonctions contenues dans l'acte attaqué.

Ainsi que cela a été exposé, les conséquences de l'acte attaqué sont particulièrement lourdes pour la locataire des requérants, qui vit seule et est âgée de près de 90 ans et qui risque de se retrouver, «à la rue», du jour au lendemain et en plein hiver.

L'acte attaqué est également particulièrement lourd de conséquences pour les requérants eux-mêmes. Ils devront, alors qu'ils sont retraités, continuer à entretenir leur bien et supporter tous les appels de fonds de la copropriété ainsi que toutes les charges fiscales de leur appartement sans pouvoir percevoir le moindre loyer en contrepartie. Dans de telles conditions, ils ne pourront même pas vendre leur appartement, si ce n'est pour un prix complètement dérisoire.

Les requérants ont fait toute diligence pour introduire le présent recours en annulation et en suspension. Ils ont, en effet, dû attendre l'assemblée générale extraordinaire du 21 décembre 2017 pour être complètement informés.

Les délais précités et l'imminence du péril sont incompatibles avec le délai de traitement de l'affaire en annulation.

Les cinq moyens exposés ci-dessus sont manifestement sérieux".

En termes de plaidoiries, le premier requérant fait valoir qu'il ne peut être fait abstraction des intérêts de la locataire, et ce pour trois raisons :

- la locataire est partie intervenante et ses intérêts rejoignent ceux des requérants;
- les requérants ont particulièrement à cœur de se soucier du bien-être de leur locataire, qui est une personne très âgée;
- il résulte de l'article 1719, 3°, du Code civil, que le bailleur est obligé de garantir la jouissance paisible du preneur pendant toute la durée du bail; en vertu de cette disposition, les requérants sont tenus de faire leurs intérêts de leur locataire en demandant la suspension de l'exécution de l'arrêté d'inhabitabilité qu'ils estiment entaché d'illégalité.

Il souligne également que son appartement sera inoccupé et qu'il devra continuer à en supporter toutes les charges (fiscalité, copropriété et entretien), sans recevoir en contrepartie le moindre loyer, ce qui constitue un facteur de

surendettement, et cela sans avoir la possibilité de le vendre, si ce n'est pour un prix dérisoire en raison de la décision attaquée. Il ajoute qu'il ne pourra l'occuper lui-même ni le mettre gracieusement à la disposition d'un parent, d'un ami ou d'une personne en difficulté.

VIII.2. Appréciation

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées".

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, précité que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

En l'espèce, les requérants estiment que l'urgence résulte des conséquences de l'exécution immédiate de l'acte attaqué pour leur locataire, d'une

part, et pour eux, d'autre part.

S'agissant des conséquences pour la locataire, force est de constater qu'elles ne sont en principe pas personnelles aux parties requérantes, de sorte qu'elles ne sont, en tant que telles, pas de nature à établir l'urgence prescrite par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. La circonstance que l'intéressée intervient en la présente affaire s'avère à cet égard indifférente. En effet, de la même manière que l'introduction d'une requête en intervention à l'appui d'une demande de suspension est sans incidence sur la recevabilité de celle-ci, elle ne peut avoir pour conséquence de modifier l'appréciation de l'urgence, laquelle doit être faite eu égard à la seule situation de la partie requérante et non en prenant en considération également la situation personnelle de la partie intervenante. Les préoccupations des requérants relatives au bien-être de leur locataire, toutes honorables qu'elles soient, ne peuvent présenter quelque incidence sur la condition de l'urgence, laquelle doit s'apprécier de manière objective.

En termes de plaidoiries, le requérant s'est référé à l'article 1719, 3^o, du Code civil pour en déduire qu'en tant que bailleurs, les requérants sont tenus de faire leurs les intérêts de leur locataire. En soutenant que les conséquences, pour cette dernière, de l'exécution de la décision attaquée l'affecte personnellement en vertu de la disposition précitée, le requérant se prévaut d'un élément nouveau qui n'a pas été invoqué dans la requête en vue de justifier l'urgence, et auquel, partant, le Conseil d'État ne peut avoir égard.

S'agissant des conséquences financières dont les requérants font état dans la requête, il s'agit de la perte du loyer de l'appartement en cas d'exécution de l'acte attaqué. S'il est exact qu'en annexe à la requête figure le bail signé le 6 mars 2010, qui renseigne le montant du loyer, les requérants n'apportent toutefois aucun élément permettant de déterminer la gravité de la perte en cause par rapport à leur situation patrimoniale, indépendamment même de la question de savoir si, en cas d'évacuation de l'immeuble, les charges (fiscales ou d'entretien notamment) demeureraient effectivement identiques ainsi qu'ils le soutiennent. Il doit en outre être souligné qu'au jour de l'audience, l'immeuble n'avait pas été évacué et que, selon les informations apportées par le requérant, les travaux de compartimentage décidés par l'assemblée générale des copropriétaires paraissent terminés, tandis que les travaux de mise en conformité des installations électriques devraient l'être à la fin du mois de mai. Force est, en tout état de cause, de constater que les requérants n'ont pas encore commencé à subir les conséquences de l'exécution de l'arrêté attaqué. Par ailleurs, l'allégation, faite à l'audience, selon laquelle il s'agirait d'un facteur de "surendettement", outre qu'elle n'est pas formulée dans la requête et ne peut donc être prise en considération, n'est pas étayée. S'il est vraisemblable que l'adoption de la décision attaquée aurait pour

conséquence que l'appartement concerné ne pourrait être vendu pour un prix "acceptable", les requérants n'établissent pas, dans la requête, qu'il leur serait gravement préjudiciable de ne pouvoir aliéner ledit bien avant une éventuelle levée de l'arrêté d'inhabitabilité ou durant la procédure en annulation, le souhait, évoqué à l'audience, d'échapper aux charges de l'appartement ne pouvant, pour les motifs exposés ci-avant, être considéré comme permettant d'établir la gravité de cet inconvénient.

Enfin, il n'y a pas lieu d'avoir égard aux inconvénients de nature non pécuniaire, déduits de ce que les requérants ne pourraient occuper eux-mêmes l'appartement ni le mettre à la disposition d'autres personnes. Il s'agit en effet d'éléments nouveaux qui n'ont été pas été invoqués en termes de requête et auxquels le Conseil d'État ne peut donc avoir égard.

La condition de l'urgence, prescrite par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées précitées pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension doit dès lors être rejetée.

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

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La requête en intervention introduite par Anna MAURANTONIO est accueillie.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

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 :

MM. Imre KOVALOVSKY, président de chambre,
Vincent DURIEUX, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Imre KOVALOVSKY.