

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

A R R Ê T

n° 241.882 du 22 juin 2018

A. 224.828/VI-21.215

En cause : **KELEKOM** Tanguy,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier HAMAL, avocat,
place de Bronkart 1
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 21 mars 2018, Tanguy KELECOM demande, d'une part, l'annulation, et, d'autre part, la suspension de l'exécution de "l'arrêté d'inhabitabilité pris le 23 janvier 2018, par le bourgmestre de la Ville de Liège, relativement à la globalité de l'immeuble en copropriété sis Rue de la Boucherie, 21-23".

II. Procédure

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, et 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.

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

M. Jean-François NEURAY, Premier auditeur chef de section 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 5 juin 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 juin 2018 à 10 heures.

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

M^{me} Nathalie VAN LAER, Conseiller d'État, Président f.f., a exposé son rapport.

M^e Gabrielle WEISGERBER, *loco* M^e Olivier HAMAL, avocat, comparaisant pour la partie requérante, a été entendue en ses observations.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section, 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. Exposé des faits utiles

L'immeuble situé 21-23, rue de la Boucherie à Liège, ou "résidence Daxhelet", comporte quatorze appartements et un rez commercial répartis sur sept niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et cinq étages).

Le requérant est propriétaire de plusieurs appartements de cet immeuble qu'il indique avoir mis en location.

Le 23 janvier 2018, le bourgmestre de la ville de Liège a pris l'arrêté d'inhabilité suivant :

" ARRÊTÉ D'INHABILITÉ
Immeuble sis rue de la Boucherie, 21-23 à 4000 Liège

Vu la Nouvelle Loi Communale et plus particulièrement les articles 133 et 135 paragraphe 2;

Attendu que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques; que cette compétence concerne plus particulièrement la prévention des accidents et fléaux calamiteux tels que les incendies et les explosions;

Attendu que la jurisprudence a donné une acception très large à la notion de sécurité publique; qu'ainsi de 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;

[...];

Vu le constat technique du 23 janvier 2008 de M^{me} Ir. Christelle BRIQUET, 1^{ère} Directrice spécifique f.f. au service de la Sécurité et de la Salubrité publiques; Attendu que ce constat a été communiqué, en date du 12 février 2008, entre autres, à ABJ scoo, M. Pierre HENFLING — administrateur et à M^{me} Jacqueline DONEUX en les invitant à prendre leurs dispositions en vue de se conformer aux remarques suivantes :

1. Prendre toutes mesures pour rendre l'ascenseur conforme aux mesures parues dans le Règlement Général pour la Protection du Travail; faire parvenir au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques un certificat émanant d'un organisme agréé, attestant cette bonne conformité;
2. Prendre toutes les mesures afin de réduire la prolifération des insectes en plaçant les sacs poubelles dans une poubelle fermée;
3. Faire procéder à une vérification, aux modifications éventuelles et aux réparations que nécessite la mise en bon ordre des installations électriques. Un certificat établi par un technicien agréé, attestant de la mise en ordre de ces installations, devra être adressé, au Service de la sécurité et de la Salubrité publiques, après réalisation des travaux nécessaires;

Attendu qu'un délai maximum de 3 mois était consenti pour y remédier et de 10 jours pour faire valoir leurs remarques;

Attendu que suite à une intervention du service incendie du 30 juin 2012, par courrier du 25 juillet 2012, il est relaté qu'une interdiction d'utiliser l'installation au gaz avait été signifiée verbalement concernant le logement 23/21;

Attendu que par courrier du 16 octobre 2013, un rappel du courrier du 12 février 2008 a été adressé à la SA INTERNATIONAL PROMOTION MANEGAMENT, M. Patrick LEMAIRE, M^{me} Sophie LEMAIRE et la société BENOCHA; qu'un délai de 3 mois était accordé pour y donner suite faute de quoi un arrêté d'inhabitabilité pourrait intervenir;

Vu le rapport du service d'incendie du 4 août 2014 concernant l'immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial, contrôlant les travaux déjà prescrits lors d'un précédent rapport daté du 28 mai 2008;

Attendu qu'il en résulte qu'il reste encore des travaux à réaliser en matière de compartimentage, système de désenfumage, chaufferie, installation au gaz, électricité, éclairage de sécurité, signalisation, moyens de lutte contre l'incendie, aménagements intérieurs, détection et engins de levage;

Attendu que ce rapport a été communiqué par courrier recommandé du 15 décembre 2014 aux propriétaires en leur prescrivant de donner suite aux remarques du service d'incendie pour le 10 mai 2015 au plus tard;

Attendu qu'il y était bien spécifié que les attestations de conformité des installations de gaz et d'électricité devaient être produites pour le 10 février 2015 au plus tard, faute de quoi un arrêté d'inhabitabilité et/ou de fermeture pourrait déjà intervenir, indépendamment des travaux prescrits qui devront faire l'objet d'un contrôle et pourront être sanctionnés de même;

Attendu que par courrier du 7 avril 2016, M^{me} Alice HAN, gérante de la SPRL BELVIGEL-LE BO BUN, informe le service d'incendie de sa décision de ne pas exploiter son local commercial et demande donc que la visite du Département de la Prévention prévue pour le 18 avril 2016 soit annulée;

Vu le rapport de suivi de dossier du 1^{er} septembre 2016 de M^{me} Ir. Christelle BRIQUET, 1^{ère} Directrice spécifique ff au service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, proposant la prise de l'arrêté d'inhabitabilité sur l'immeuble au motif que :

- Les attestations de conformité des installations électriques déjà réclamées dans des courriers antérieurs (12 février 2008 et 16 octobre 2013) n'ont toujours pas été transmises;
- L'attestation de conformité de l'installation gaz réclamée dans le courrier du 15 février 2014 n'a pas été transmise non plus et l'absence d'attestation de conformité des installations de gaz implique qu'il n'y a pas de garantie que ces installations présentent les conditions de sécurité nécessaires afin d'éviter :
 - o Tout risque d'explosion (vérification de l'étanchéité et de l'état de la conduite non réalisée);

o Tout risque d'intoxication (vérification des conduits d'évacuation des appareils de chauffage et des ventilations des locaux dans lesquels se situent les appareils);

l'examen visuel n'étant pas suffisant, seuls ces documents permettent d'enlever tout doute;

Vu les courriers recommandés adressés le 19 octobre 2016 aux propriétaires, au syndic de l'immeuble et aux occupants des logements, les informant de l'imminence de la prise de l'arrêté d'inhabitabilité sur l'immeuble tout en laissant encore à chacun 21 jours pour faire connaître ses éventuelles remarques et/ou demander à être entendu;

Attendu que par courrier du 25 octobre 2016, M. PIRSON, en sa qualité de syndic de l'immeuble, fait part des éléments suivants :

- Les documents de preuve de conformité des infrastructures avaient été adressés antérieurement au service incendie;
- Copie de ces documents est jointe en annexe;
- Les parties communes de cet immeuble ne possèdent pas d'infrastructure au gaz;
- Le compartimentage Rf est réalisé depuis longtemps de même que l'extracteur de fumée au palier du dernier étage avec évacuation en toiture;

Vu le rapport de suivi de dossier du 16 décembre 2016 de M^{me} Ir. Christelle BRIQUET, 1^{ère} Directrice spécifique ff au service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, proposant la poursuite de la procédure en vue de la prise d'un arrêté d'inhabitabilité au motif que «les documents réclamés par le courrier du 12/02/2008, 16/10/2013 (attestations de conformité des installations électriques) et le courrier du 15/02/2014 (attestation de conformité de l'installation de gaz) devaient porter sur l'ensemble de l'immeuble et non uniquement sur les communs.»;

Vu le courrier recommandé adressé le 25 janvier 2017 au syndic en réponse à sa lettre du 25 octobre 2016 l'informant que le document transmis, soit l'attestation de contrôle de l'installation électrique pour les communs n'est pas suffisant pour interrompre la procédure visant à déclarer l'immeuble inhabitable car, «comme clairement stipulé dans mes courriers vous envoyés les 12 février 2008, 16 octobre 2013 et 15 février 2014, les attestations de conformité des installations électriques et au gaz devaient porter sur l'ensemble des immeubles et non uniquement sur les communs»;

Vu le rapport de contrôle du service d'incendie du 11 octobre 2017 duquel il résulte qu'il subsiste des mesures en suspens relativement au compartimentage résistant au feu, aux installations alimentées au gaz, à l'électricité, à la détection généralisée et aux contrôles périodiques et au dossier de sécurité (électricité/gaz);

Attendu qu'il conclut que son rapport est défavorable;

Vu le rapport de suivi de dossier du 8 novembre 2017 de M^{me} Ir. Christelle BRIQUET, 1^{ère} Directrice spécifique ff au service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, proposant, entre autres, la poursuite de la procédure en vue de la prise d'un arrêté d'inhabitabilité, au motif qu'une partie des prescriptions du courrier du 15 décembre 2014 n'a pas été réalisée, tout en subordonnant désormais la levée de l'arrêté à intervenir à la présentation d'un rapport favorable du service d'incendie;

Attendu que personne ne s'est manifesté depuis;

Sur la proposition de M^{me} Ir. Christelle BRIQUET, Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques,

ARRÊTE :

Article 1.

L'Immeuble sis rue de la Boucherie, 21-23 à 4000 Liège, propriété de MM. Rémi MEUNIER, Patrick LEMAIRE, Tanguy KELECOM, M^{mes} Fanny MEUNIER, Christine ROLANS, Sophie LEMAIRE, M. et M^{me} MARIAN-NICOLESCU et M. et M^{me} BRANCHER-CHARDOME, est déclaré inhabitable.

Article 2.

Ordre est donné :

- aux occupants 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 aux occupants actuels, au-delà du délai de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté;
 2. toute relocation ou réoccupation des logements au départ des occupants actuels.

Article 3.

Le présent arrêté entre en vigueur dès sa signature.

Article 4.

Sa levée est conditionnée à la présentation d'un rapport favorable du service d'incendie.

Article 5.

Ordre est donné aux propriétaires, de procéder à l'affichage du présent arrêté, de manière inaltérable et visible à tout moment, sur la porte principale de l'immeuble.

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 la notification de la décision et suivant les formes prescrites par les lois coordonnées au 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué. Cet arrêté a été notifié au requérant par un courrier daté du 25 janvier 2018 qu'il indique avoir reçu le 26 janvier 2018.

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 seule partie adverse. Le bourgmestre doit dès lors être mis hors de cause.

V. Quant à l'urgence

V.1. Thèse du requérant

Le requérant explique que les conséquences de l'acte attaqué sont particulièrement lourdes pour les occupants de l'immeuble qui risquent de se retrouver, "à la rue", du jour au lendemain et en plein hiver.

Il expose ensuite qu'il devra continuer à entretenir son bien et supporter tous les appels de fonds de la copropriété ainsi que toutes les charges fiscales des appartements sans pouvoir percevoir le moindre loyer en contrepartie. Il observe que, dans de telles conditions, il ne pourra même pas vendre ses appartements, si ce n'est

pour un prix complètement dérisoire.

Il souligne avoir fait toute diligence pour introduire le recours en annulation et en suspension, mais explique avoir dû attendre l'assemblée générale extraordinaire du 8 février 2018 pour être complètement informé. Il en conclut que l'imminence du péril est incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation.

V.2. Appréciation du Conseil d'Etat

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, le requérant estime que l'urgence résulte des conséquences de l'exécution immédiate de l'acte attaqué pour ses locataires, d'une part, et pour lui, d'autre part.

S'agissant des conséquences pour les locataires, force est de constater qu'elles ne sont pas personnelles au requérant, 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. Les préoccupations du requérant relatives au bien-être de ses locataires, toutes honorables qu'elles soient, ne peuvent présenter quelque incidence sur la condition de l'urgence, laquelle doit s'apprécier de manière objective.

S'agissant des conséquences financières dont le requérant fait état dans la requête, il s'agit de la perte du loyer des appartements ou d'une éventuelle impossibilité de les vendre en cas d'exécution de l'acte attaqué. Le requérant n'apporte toutefois aucun élément permettant de déterminer la gravité de la perte en cause par rapport à sa 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.

La condition de l'urgence, prescrite par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, 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 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-deux juin deux mille dix-huit par :

M^{me} Nathalie VAN LAER, conseiller d'État, président f.f.,
M. Vincent DURIEUX, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Nathalie VAN LAER.