CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

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

A R R ÊT

n^o^ 242.895 du 8 novembre 2018

A. 225.482/VI-21.273

En cause : **1. la société privée à responsabilité limitée H HOME INVEST,** anciennement R3 HOME,
2. GUIRASSY Fatou,

ayant élu domicile chez
M^e^ Laura MERODIO, avocat,
boulevard Emile de Laveleye 64
4020 Liège,

contre :

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

ayant élu domicile chez
M^e^ Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 juin 2018, la société privée à responsabilité limitée H HOME INVEST, anciennement R3 HOME, et Fatou GUIRASSY sollicitent, d'une part, la suspension de l'exécution et, d'autre part, l'annulation de "l'arrêté d'inhabitabilité adopté par Monsieur le Bourgmestre de la Ville de Liège en date du 18 avril 2018 et relatif à un immeuble sis rue Méan 12 à 4020 Liège".

II. Procédure

Les contributions et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 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.

Par un courrier du 24 août 2018, la seconde partie requérante a informé le Conseil d'État de son intention de se désister de son recours.

M^me^ Muriel VANDERHELST, 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 18 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 octobre 2018 à 10 heures.

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^ Carole LORENT, *loco* M^e^ Laura MERODIO, avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e^ Louis LEBOUTTE, *loco* M^e^ Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a été entendue 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

1. La SPRL R3 HOME ("H HOME INVEST" depuis le 10 juillet 2017), première partie requérante, est propriétaire d'un immeuble sis rue Méan n° 12 à 4020 Liège.

La seconde partie requérante, Fatou GUIRASSY, loue un des appartements de cet immeuble, où elle vit avec ses quatre enfants.

2. Entre 2006 et 2010, l'état de cet immeuble suscite de nombreux échanges, passages et/ou interventions de locataires de cet immeuble, du bourgmestre, du service de la sécurité et de la salubrité publiques de la ville et de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs (ci-après "l'IILE").

Dans ce contexte, l'IILE établit un nouveau rapport le 15 avril 2010, dans lequel il est constaté que certains travaux demandés dans un rapport du 10 juillet 2009

ont été réalisés mais que d'autres demeurent en suspens. Ce rapport est transmis au propriétaire par courrier du 20 mai 2010 du bourgmestre, qui accorde jusqu'au 1er décembre 2010 pour répondre aux points du rapport et précise qu'à défaut, il pourrait être amené à prendre un arrêté d'inhabitabilité des logements et de fermeture du commerce situés dans l'immeuble litigieux.

3. Le 10 novembre 2014, le bourgmestre de la ville de Liège demande à l'IILE d'effectuer une nouvelle inspection de l'immeuble, devenu entretemps la propriété de la première partie requérante.

Le 29 janvier 2015, le gérant de la première partie requérante sollicite par ailleurs lui-même le passage d'un agent du service de la sécurité et de la salubrité publiques de la ville, au motif qu'un des locataires a des animaux domestiques dégageant une odeur dans le bâtiment.

4. Le 4 février 2015, l'IILE informe le bourgmestre d'une visite des lieux réalisée le 29 janvier, à l'occasion de laquelle elle a constaté que les travaux demandés dans le rapport du 15 avril 2010 ont été réalisés mais que plusieurs prescriptions complémentaires doivent être mises en place pour obtenir un niveau de sécurité incendie satisfaisant.

5. Le 5 juin 2015, le département du Logement de la Région wallonne adresse un courrier au gérant de la première partie requérante, faisant état de ce qu'une visite de l'immeuble litigieux a eu lieu le 7 avril dans le cadre d'une demande d'allocation de déménagement et de loyer et communiquant le rapport réalisé en cette occasion, dont il ressort notamment que le logement concerné a été considéré "habitable" et "améliorable".

6. Le 14 octobre 2015, le bourgmestre de la ville de Liège transmet le rapport de l'IILE du 4 février 2015 à la première partie requérante et lui indique que les différents éléments pointés dans ce rapport doivent être réalisés dans un délai de trois mois à compter du 14 octobre.

7. Le 18 mars 2016, le bourgmestre de la ville de Liège demande à l'IILE d'effectuer une inspection de l'immeuble litigieux afin d'en vérifier la mise en conformité par rapport à la prévention incendie, les délais octroyés pour ce faire étant arrivés à échéance.

8. Le 19 avril 2016, le bourgmestre de la ville de Liège écrit au propriétaire et aux différents occupants de l'immeuble pour les informer qu'il envisage d'adopter un arrêté d'inhabitabilité pour les logements en défaut d'attestation de

conformité des installations électriques. Il les invite à faire valoir leurs observations dans un délai de 21 jours.

9. Le 11 mai 2016, le gérant de la première requérante réagit au courrier précité du bourgmestre en se plaignant d'un harcèlement des locataires.

10. Le 9 novembre 2016, l'IILE informe le bourgmestre de la ville de Liège de sa présentation à l'immeuble de la rue Méan, n° 12, le 28 octobre 2016 mais que, malgré le rendez-vous convenu, le propriétaire ne s'est pas présenté. L'IILE invite dès lors le bourgmestre à convoquer à nouveau le propriétaire pour le 6 février 2017.

11. Par un courrier daté du 2 janvier 2017 mais recommandé à la poste le 17 janvier, le bourgmestre de la ville de Liège écrit aux occupants et au propriétaire de l'immeuble pour leur faire part d'une nouvelle visite de l'IILE prévue le 6 février 2017.

12. Le 9 février 2017, l'IILE établit un nouveau rapport constatant que certains travaux demandés dans le rapport du 4 février 2015 ont été réalisés, que l'aménagement du 4ème étage a changé, avec la création de 3 kots et d'une cuisine commune, et que des mesures de prévention incendie demeurent en suspens en matière d'installation de gaz, de compartimentage, de résistance au feu, de moyens de lutte contre l'incendie, de détection et de stockage en cave et dans la cage d'escalier.

13. Par un courrier daté du 5 mai 2017 et recommandé à la poste le 9 mai, le bourgmestre de la ville de Liège écrit au propriétaire et à l'ensemble des occupants de l'immeuble pour les avertir de ce que l'immeuble pourrait être frappé d'un arrêté d'inhabitabilité visant la totalité de l'immeuble, les attestations de conformité des installations électriques précédemment requises ayant été transmises mais diverses prescriptions de sécurité n'ayant pas reçu le suivi adéquat. Un délai de 21 jours leur est accordé pour faire valoir leurs observations.

14. Le 13 juin 2017, le gérant de la première partie requérante sollicite un nouveau rapport de l'IILE.

15. Le 27 juin 2017, le bourgmestre de la ville de Liège écrit à l'IILE et lui transmet une liste des demandes de visite parmi lesquelles figure l'immeuble de la rue Méan n° 12.

16. Le 26 juillet 2017, l'IILE informe le bourgmestre de la ville de Liège que, malgré le rendez-vous convenu avec le propriétaire, celui-ci ne s'est pas présenté pour permettre l'accès à l'immeuble. L'IILE demande dès lors au bourgmestre de convoquer à nouveau le propriétaire pour le 6 septembre 2017.

17. Par un courrier daté du 18 août 2017, le bourgmestre de la ville de Liège écrit au propriétaire et à l'ensemble des occupants de l'immeuble pour leur indiquer qu'une nouvelle visite de l'IILE sera organisée le 6 septembre 2017. Il demande à chacun de prendre les dispositions utiles pour permettre l'accès aux lieux concernés et précise qu'un report de visite ne sera pas autorisé.

18. Le 12 septembre 2017, l'IILE écrit au bourgmestre de la ville de Liège pour lui signifier que le propriétaire ne s'est pas présenté le 6 septembre 2017 et qu'elle n'a dès lors, à nouveau, pas pu accéder à l'immeuble. L'IILE demande une nouvelle convocation pour le 25 octobre 2017.

19. Le 30 octobre 2017, le bourgmestre de la ville de Liège adopte un arrêté portant ordre de visite de contrôle en matière de prévention de l'incendie. Il ordonne une visite de l'IILE dans l'immeuble litigieux le 18 décembre 2017 et, en l'absence de toute personne pouvant permettre l'accès au bâtiment, autorise aux frais et risques des propriétaires l'intervention d'un serrurier pour assurer l'ouverture des portes, si nécessaire, avec le concours de la police. Cet arrêté est notifié à l'IILE, à la police, au propriétaire et à l'ensemble des occupants de l'immeuble.

20. Le 18 décembre 2017, l'IILE accède à l'immeuble litigieux. Elle établit le jour même son rapport de visite, observant que la situation est restée inchangée depuis le précédent rapport du 9 février 2017 et émettant un avis défavorable quant au degré de sécurité incendie du bâtiment, constatant que certaines mesures de prévention sont encore à mettre en œuvre concernant le compartimentage, l'exutoire de fumée, les aménagements intérieurs, l'évacuation et les sorties de secours, le stockage, l'électricité, l'installation gaz, la signalisation, la détection et les moyens de lutte contre l'incendie.

21. Le 18 avril 2018, le bourgmestre de la ville de Liège adopte un arrêté décrétant l'inhabitabilité de l'immeuble et ordonnant, d'une part, à tout occupant d'évacuer l'immeuble dans un délai maximal de 3 mois à dater de la notification de l'arrêté et, d'autre part, au propriétaire d'interdire par toutes voies de droit l'occupation de l'immeuble par tout occupant actuel au-delà du délai de 3 mois précité et toute relocation ou réoccupation dès le départ des occupants actuels.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel a été notifié, entre autres, au propriétaire de l'immeuble et à tous ses occupants par courriers recommandés du 20 avril 2018.

22. Le 4 mai 2018, le bourgmestre de la ville de Liège notifie au propriétaire et aux occupants de l'immeuble litigieux les conclusions du rapport de l'IILE du 18 décembre 2017.

23. Le 5 juin 2018, le bourgmestre de la ville de Liège demande aux services compétents de la Région wallonne de procéder à une enquête de salubrité sur base du Code wallon du Logement pour les logements des 1er et 3ème étages de l'immeuble litigieux.

24. Ultérieurement, différents échanges ont encore lieu entre le bourgmestre de la ville de Liège, la première partie requérante, l'IILE et la Région wallonne.

IV. Mise hors de cause de la première partie adverse

Le bourgmestre de la ville de Liège a adopté l'arrêté du 18 avril 2018 en tant qu'organe de celle-ci.

Il n'y a pas lieu de le maintenir personnellement à la cause.

V. Désistement de la seconde requérante

Par un courrier recommandé du 24 août 2018, le conseil des parties requérantes a fait savoir que la seconde partie requérante, Fatou GUIRASSY "souhaite se désister de la présente procédure, qui ne sera donc plus diligentée que par la SPRL R3 HOMME". La seconde partie requérante explique être actuellement en litige avec la première partie requérante, sollicitant la réduction/annulation des loyers en raison de l'acte attaqué, et justifie dès lors son désistement par la volonté d'éviter tout conflit d'intérêts.

Rien ne s'oppose à cette demande de désistement dans le cadre de la procédure en suspension. Toutefois, dès lors que la seconde partie requérante doit être maintenue à la cause pour la question de la liquidation ultérieure des dépens, le désistement ne peut pas être décrété, à ce stade, en ce qui concerne la procédure en annulation.

Le désistement de la seconde partie requérante est décrété dans le cadre de la seule procédure en référé.

VI. Condition d'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. Requête

Sous un "rappel des principes" étayé de considérations générales et de références jurisprudentielles, la requête unique expose qu'il y a en l'espèce une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation pour les motifs suivants :

" La seconde requérante, Madame GUIRASSY, vit seul dans le logement avec ses 4 enfants, dont certains en bas âge.
L'acte attaqué ordonné son évacuation dans un délai de 3 mois, soit à dater du 18 juillet 2018.
M^me^ GUIRASSY perçoit uniquement un revenu d'intégration sociale de 1.180 € à charge du CPAS de Liège, et dispose donc de revenus très modestes. Son loyer s'élève en outre à 690 €.
Si elle devait quitter son habitation, elle se trouverait dans une situation extrêmement précaire et difficile : en effet, elle ne pourrait pas faire face aux frais de déménagement et aurait beaucoup de mal à retrouver dans l'urgence un logement en bon état, suffisamment grand pour accueillir sa famille, et à un prix aussi raisonnable. Elle en atteste d'ailleurs […].
Obtenir un logement social est compliqué, les listes de demandes étant saturées.
Madame GUIRASSY ne peut prendre le risque de se retrouver à la rue ou dans des centres d'hébergement, étant seule avec ses 4 enfants.
L'urgence impose dès lors de traiter ce dossier en suspension, et est incompatible avec le traitement en annulation".

B. Note d'observations

La partie adverse observe tout d'abord que la première partie requérante ne fait valoir aucun risque de préjudice qu'elle subirait du fait de l'exécution immédiate de l'acte attaqué.

S'agissant de la seconde partie requérante, elle observe qu'elle ne produit aucune pièce justificative de sa situation : ni preuve de ses revenus, ni preuve de la charge d'enfants ; qu'elle ne démontre pas non plus la réalité des difficultés à se reloger qu'elle évoque, n'établissant en particulier pas avoir fait des démarches auprès de la ville de Liège alors que celle-ci dispose de services spécifiquement habilités à aider des personnes visées par un arrêté d'inhabitabilité, comme en atteste d'ailleurs un courrier du bourgmestre adressé à une autre habitante de l'immeuble litigieux le 19 juin 2017.

Elle en conclut que l'urgence n'est pas démontrée.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, 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 inconvénients dont il est fait état en termes de requête concernent la situation de Fatou GUIRASSY dont le désistement, dans le cadre de la présente procédure en référé, doit être acté. Il ne s'indique donc plus d'examiner la condition d'urgence au regard de sa situation personnelle.

Par ailleurs, ces mêmes inconvénients ne peuvent pas être utilement invoqués par la première requérante, puisqu'ils ne l'affecteraient pas personnellement. Pour le surplus, elle ne fait état d'aucun autre inconvénient grave qui serait susceptible de la toucher en ses intérêts personnels.

Dans ces circonstances, il y a lieu de constater que la condition d'urgence n'est pas vérifiée en l'espèce.

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.

Le désistement de la seconde partie requérante est décrété dans le cadre de la procédure en référé.

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 VIe chambre siégeant en référé, le huit novembre deux mille dix-huit par :

MM. David DE ROY, conseiller d'État, président f.f.,
Vincent DURIEUX, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vincent DURIEUX. David DE ROY.