

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.838 du 18 juin 2019

A. 222.906/VI-21.073

En cause : **MILITELLO** Giueseppe,

ayant élu domicile chez
M^e Edoardo AGLIATA, avocat,
rue de la station 9
4101 Jemeppe-Sur-Meuse,

contre :

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

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 17 août 2017, Giueseppe MILITELLO demande l'annulation de "l'arrêté adopté par Monsieur le Bourgmestre de la Ville de Seraing en date du 15 juin 2017 déclarant son immeuble améliorable inhabitable, lui notifié par courrier du 26 juin 2017 et reçu le 28 juin 2017".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 novembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 décembre 2018 à 10 heures.

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

M^e Antonella RASA, *loco* M^e Edoardo AGLIATA avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e Laurane FERON, *loco* M^e Nathalie VAN DAMME avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, 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

Par un courrier du 28 janvier 2016, le bourgmestre de Seraing informe le requérant de ce qui suit en ce qui concerne son immeuble, sis rue du Pont, 104, section de commune de Jemeppe:

- " Le service public de Wallonie, Département du logement, Direction de la qualité de l'habitat, Service salubrité logements, m'informe que le logement situé au deuxième étage de votre immeuble dont objet repris sous rubrique, et dont vous êtes propriétaire, est considéré comme améliorable habitable et surpeuplé. Vous trouverez, en annexe, copie du rapport émanant du Service publics de Wallonie.
- Conformément à l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, il vous est possible, par courrier expédié dans un délai de dix jours à dater de la réception de la présente, de :
- solliciter une audition auprès de M. le Bourgmestre ou son délégué qui en dressera procès-verbal. Le cas échéant, vous pouvez vous faire assister d'une personne de votre choix;
 - me transmettre vos observations.

Que vous fassiez valoir ce droit ou non, je statuerai sur le rapport d'enquête et vous transmettrai mes conclusions par écrit dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, l'occupation de votre bien laisse préjuger d'infractions au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, au Code wallon du logement et de l'habitat durable et au règlement communal général de police.

Trois ménages sont en effet inscrits à l'adresse de cet immeuble unifamilial.

Dans ce cadre, j'ouvre une enquête et je charge les services techniques de la ville et de police de procéder à une visite de votre bien en vue de dresser un état des lieux.

Cette visite est programmée le 23 février 2016 vers 9 h 30.

[...]"

Par un courrier du 14 mars 2016, le bourgmestre de Seraing précise au requérant que son immeuble présente les manquements suivants :

- " 1. Insécurité :
- en ce qui concerne le logement situé au premier étage :
 - absence de détecteur d'incendie;
 - hauteur d'allège insuffisante à la fenêtre du séjour;
 - en ce qui concerne le logement du second étage :
 - absence de détecteur d'incendie;
2. Insalubrité :
- en ce qui concerne l'ensemble de l'immeuble :
 - traces d'infiltration au niveau de la toiture au rez-de-chaussée du hall commun et dans la cage d'escalier au premier étage".

Le bourgmestre y précise ensuite les mesures que le requérant doit mettre en œuvre afin de pallier les problèmes d'insécurité et d'insalubrité constatés.

Il répertorie encore divers documents de sécurité que le requérant doit lui fournir, à savoir :

- l'attestation de conformité de l'installation électrique délivrée par un organisme agréée par le SPF Affaires économiques;
- le certificat énergétique du bâtiment (P.E.B.) délivré par un certificateur agréé;
- le rapport de passage des services de la s.c.r.l. Intercommunale d'Incendie de Liège et environs (I.I.L.E.).

Le 7 juin 2016, le bourgmestre rappelle au requérant les problèmes d'insécurité et d'insalubrité exposés dans son courrier du 14 mars 2016. Il met le requérant en demeure d'exécuter les mesures préconisées dans un délai de quinze jours à dater de la réception de ce courrier. Il précise "À défaut, je me verrai contraint de prendre un arrêté déclarant votre immeuble améliorable inhabitable". Il rappelle également la liste des divers documents de sécurité que le requérant doit lui fournir.

Le 6 juillet 2016, le collège communal de Seraing refuse la demande de

permis d'urbanisme de régularisation de l'aménagement de deux logements supplémentaires dans le bien litigieux, introduite par le requérant le 12 mai 2015. Par un courrier du 2 août 2016, ce dernier introduit un recours administratif à l'encontre de cette décision le 6 juillet 2016.

Par un courrier du 2 août 2016, le quatrième échevin de la ville de Seraing informe le requérant qu'il a bien réalisé tous les travaux requis et mentionnés dans la correspondance du 14 mars 2016. Toutefois, il constate que manquent toujours dans le dossier le certificat énergétique du bâtiment ainsi que la demande de passage de l'I.I.L.E.

Le 6 décembre 2016, le bourgmestre met le requérant en demeure de transmettre, dans un délai d'un mois à dater de la réception du courrier, le rapport des services de l'I.I.L.E. Il précise qu'à défaut, il se verra contraint de prendre un arrêté déclarant son immeuble améliorable inhabitable.

Le 2 janvier 2017, le requérant fait savoir ce qui suit aux services de la ville de Seraing:

" [...] 2 : Concernant le rapport de la I.I.L.E. Je vous signale que j'ai introduit au département logement un formulaire de prévention (obtenu auprès de votre service), le 28/062016. Suite à cela, Mr [M.] a chargé le service incendie d'effectuer une inspection des lieux repris en objet. Celle-ci a été programme indépendamment de ma volonté par le service prévention le 18/05/2017. [...]"

Le 18 mai 2017, l'I.I.L.E visite l'immeuble du requérant. À la suite de cette visite, l'I.I.L.E. établit un rapport du 29 mai 2017 aux termes duquel il est conclu que le point 5 intitulé "Moyens de prévention à mettre en œuvre selon la réglementation" du rapport doit faire l'objet du suivi nécessaire et que, dans l'attente, la sécurité incendie de l'immeuble est défavorable.

Le 15 juin 2017, le bourgmestre de Seraing déclare l'immeuble litigieux améliorable inhabitable.

Cet arrêté est motivé comme suit :

" Vu la nouvelle loi communale, notamment 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 dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou présentant un danger potentiel, qu'ils soient publics ou privés;

Vu le règlement communal général de police, arrêté par le conseil communal en séance du 10 novembre 2014, Titre 6 « Police des bâtiments »;

Vu le rapport défavorable de la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS, relatif à l'immeuble sis rue du Pont 101, 4101 SERAING (JEMEPPE) [copie annexée au courrier transmettant cet arrêté];

Attendu que cet immeuble, appartenant à M. Giuseppe MILITELLO, domicilié rue Neuve 11, 4420 SAINT-NICOLAS (LIEGE), est cadastré section B, n° 515 X en tant que maison de commerce;

Attendu que l'immeuble présente une infraction au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.), et plus particulièrement à son article 84, § 1, 6°, à savoir l'absence de permis d'urbanisme relatif à la création de logements;

Vu la décision du collège communal de refuser la création de logements supplémentaires en date du 6 juillet 2016;

Vu l'injonction de remise en pristin état, non respectée, dans un délai de six mois qui a suivi la décision de collège;

Attendu que les personnes suivantes sont domiciliées dans cet immeuble :

[...]

Attendu que l'immeuble présente donc des défectuosités importantes qui le rendent par nature inhabitable et qui présentent un danger pour la sécurité publique;

Considérant que le seul moyen de préserver la sécurité publique est de procéder à l'évacuation des occupants de l'immeuble,

ARRETE

ARTICLE 1.- L'immeuble situé rue du Pont 101, 4101 SERAING (JEMEPPE), cadastré section B, n° 515 X, appartenant à M. Giuseppe MILITELLO, domicilié rue Neuve 11, 4420 SAINT-NICOLAS (LIEGE), est déclaré améliorable inhabitable.

Ordre est donné au propriétaire de cet immeuble, à quelque titre que ce soit, de le faire évacuer le plus rapidement possible et au plus tard pour 29 septembre 2017.

ARTICLE 2.- Dès le 2 octobre 2017, un écriteau portant la mention "Maison interdite pour cause d'insalubrité publique" sera apposé sur l'immeuble par les soins du service gestionnaire de la Ville.

L'apposition et l'enlèvement dudit écriteau feront l'objet d'un constat rédigé par le service communal gestionnaire.

Le maintien en place dudit panneau durant la période d'interdiction relève de la responsabilité du titulaire de droits réels sur le bien. Tout enlèvement non autorisé fera l'objet d'un procès-verbal des services de police, et impliquera automatiquement la remise en place d'un nouveau panneau par les services communaux.

Sans préjudice des mesures d'office, une amende administrative d'un maximum de 350 € pourra être appliquée aux personnes qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE 3.- Néanmoins, cet immeuble pourrait être de nouveau habitable après avoir retrouvé sa destination initiale, à savoir, une maison de commerce et un logement à l'étage, tout en respectant les prescriptions de la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS.

Dès achèvement desdits travaux, il est enjoint au propriétaire d'en informer le service de l'urbanisme, place Kuborn 5, 4100 SERAING (tél. : 04/330.86.32), chargé de vérifier la réalisation des travaux prescrits.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cet arrêté est notifié au requérant par un courrier daté du 26 juin 2017, rédigé comme suit:

" Le 6 juillet 2016, le collège communal refusait le permis d'urbanisme proposant la création de logements supplémentaires dans votre bien, dont objet repris sous rubrique, cadastré B, n° 515 X, en tant que maison de commerce.
Un délai de six mois, à dater de cette date, vous était octroyé, par le service de l'urbanisme, pour la remise en pristin état de l'immeuble.
Vous n'avez pas respecté cette injonction.
Vous trouverez donc, sous ce pli, l'arrêté de Monsieur le Bourgmestre daté du 15 juin 2017, déclarant votre bien dont objet repris sous rubrique améliorable inhabitable.
Celui-ci ne pourra plus être affecté à l'habitation aussi longtemps que vous ne respecterez pas la décision du collège communal tout en vous conformant aux prescriptions de la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.I.L.E.).
[...]".

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 Seraing, laquelle est donc la partie adverse. Le bourgmestre doit dès lors être mis hors de cause.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie adverse

La partie adverse fait valoir que, par un courrier du 12 septembre 2017, le conseil du requérant lui a écrit afin de l'informer que ce dernier entendait rendre à l'immeuble sa destination de maison unifamiliale et entreprendre les démarches pour que les locataires actuels quittent les lieux (à l'exception de l'un d'entre eux, autorisé à occuper l'ensemble de l'immeuble). Elle estime que, dès lors que le requérant a renoncé au mode d'occupation de l'immeuble qui fonde le constat d'inhabitabilité, il n'a plus intérêt au recours.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que l'acte attaqué a perdu son objet à la suite de la modification d'affectation de l'immeuble, le requérant n'ayant fait que remettre les lieux dans un état conforme aux autorisations urbanistiques dont il dispose. Elle estime que ce dernier n'a aucun intérêt légitime à solliciter l'annulation de l'acte attaqué dès lors que la seule manière de rendre un effet utile à cet acte serait

de commettre, à nouveau, des infractions urbanistiques.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Par un courrier du 12 septembre 2017, le conseil du requérant a écrit à la partie adverse ce qui suit:

" [...] mon client souhaite désormais que son immeuble, qui consistait jusqu'alors en trois studios, devienne une maison unifamiliale. Il entreprend les démarches pour que les locataires actuels quittent les lieux, seul son locataire Monsieur GRECO restant dans les lieux pour occuper l'intégralité de l'immeuble. Je tenais à vous en informer.
Dans ces circonstances, je vous remercie de bien vouloir ne pas déclarer «insalubre» son immeuble, celui-ci redevenant une maison unifamiliale ".

S'il ressort de l'instruction effectuée par le membre de l'auditorat que le requérant a bien réaménagé son immeuble en logement unifamilial, l'acte attaqué n'a toutefois pas été levé.

La circonstance que le requérant a procédé à l'exécution des mesures requises aux termes de l'acte attaqué n'implique pas qu'il aurait perdu son intérêt au recours, dès lors que cet acte a produit des effets juridiques en ce qui le concerne et qu'il continue d'ailleurs d'en produire, son immeuble demeurant "inhabitable".

Le recours est recevable.

VI. Premier moyen

VI.1. La requête

Le requérant fait valoir que si le préambule de l'acte attaqué vise la police communale générale, il ne comporte aucune motivation quant à la satisfaction concrète des exigences de l'article 135 de la Nouvelle loi communale. Il est d'avis que l'acte attaqué est en réalité fondé sur le refus par le collège communal de sa demande de permis d'urbanisme de régularisation de deux logements supplémentaires et sur son absence de respect de l'injonction de remise en pristin état dans le délai imparti. Il considère que la lettre de notification de l'acte attaqué le confirme.

Or, il souligne que la police communale générale ne se confond pas avec la police de l'aménagement du territoire, chacune ayant ses propres sanctions. À son estime, le seul fait que l'immeuble présente une infraction urbanistique, à savoir qu'il

comporte trois logements alors qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour la création de deux de ces logements, n'emporte pas un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il soutient qu'il en est d'autant plus ainsi que le refus de permis d'urbanisme de régularisation n'est pas fondé sur des manquements relatifs à la salubrité ou la sécurité publiques, mais uniquement sur des considérations liées à la politique d'aménagement du territoire (changement d'affectation d'un immeuble de commerce, *etc.*) ou des questions de superficie et de disposition du logement.

S'il constate que l'acte attaqué mentionne le rapport défavorable de la l'I.I.L.E., il relève toutefois ce qui suit:

- l'acte attaqué est manifestement fondé sur le seul non-respect de l'injonction de remise en pristin état et le refus de permis d'urbanisme, sans aucune référence à la prévention contre les incendies; le rapport de l'I.I.L.E. ne lui a pas été communiqué avant l'adoption de l'acte attaqué afin de lui permettre de remédier aux éventuels manquements en matière de prévention incendie; la condition de la levée de l'arrêté d'inhabitabilité consiste en ce que l'immeuble retrouve sa destination initiale, à savoir un commerce et un logement unifamilial à l'étage;
- l'acte attaqué ne motive pas en quoi il existerait un risque concret pour la sécurité publique en fonction des circonstances de l'espèce, le rapport de l'I.I.L.E. étant cité uniquement au préambule, sans autre indication, ce qui méconnaît les exigences résultant de l'article 135 de la nouvelle loi communale;
- le rapport de l'I.I.L.E. contient, selon lui, des erreurs, imprécisions et exigences non-applicables en l'espèce:
 - le rapport est défavorable dans l'attente du suivi du point 5 uniquement;
 - les points 5.1 à 5.5 (compartimentage, résistance au feu, toiture, aménagements intérieurs, évacuation et sorties de secours) relatent les prescriptions de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 relatif à la prévention contre les incendies, lequel ne s'applique, en vertu de son article 1^{er}, qu'aux bâtiments pour lesquels une demande de permis de bâtir a été introduite avant le 26 mai 1995; or, il ressort de l'acte authentique de vente que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 1977, de sorte que les prescriptions en question ne sont pas applicables;
 - le contrôle de l'installation électrique de l'immeuble, prévu au point 5.6 du rapport, a eu lieu au moment de son acquisition du bien en 2009, les attestations de conformité de l'organisme agréé ayant été communiquées à la ville de Seraing le 10 février 2016; en vertu des articles 270, 271 et 276*bis* du règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et

certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, une attestation de conformité doit être délivrée avant la mise en service d'une nouvelle installation électrique ou d'une modification importante d'une installation existante ou avant la vente d'un immeuble, et un contrôle ne doit ensuite être réalisé que tous les 25 ans pour les installations domestiques; il s'en déduit que les attestations de conformité qu'il a transmises sont toujours valables et qu'il ne peut être exigé des contrôles plus fréquents que ceux prévus par les lois et règlements; par ailleurs, même si ces attestations devaient être renouvelées, ce qu'il conteste, rien ne permet de présumer l'existence d'un risque pour la sécurité publique à défaut;

- le point 5.8 du rapport est relatif à un aménagement envisagé par le requérant, mais non réalisé; les normes invoquées, à savoir l'arrêté royal du 7 juillet 1994, ne sont pas applicables en l'espèce;
- le rapport ne lui ayant pas été transmis avant l'adoption de l'acte attaqué, il ne lui a pas été laissé l'occasion de satisfaire aux exigences qui y sont reprises, dont celles aisément réalisables, tels les points 5.5 (interdiction d'entreposage de meubles dans la voie d'évacuation, placement des poubelles dans une réserve), 5.7 (placement d'extincteurs), 5.9 (pose de détecteurs de fumée) et 5.10 (signalisation par pictogrammes);
- le rapport n'impose aucun délai contraignant pour satisfaire à ses exigences et il est très général et imprécis, sans préciser aucune caractéristique spécifique de l'immeuble qui permettrait de réellement craindre un incendie, une électrocution, une intoxication ou une explosion;

Le requérant rappelle également que la Région wallonne avait effectué une visite de l'immeuble le 10 novembre 2009, dont il ressortait qu'il n'existait aucun problème de stabilité, d'humidité, de sécurité liée à l'installation électrique, de gaz ou de chauffage, de ventilation, d'éclairage, de raccordement à l'égout, d'inadaptation structurelle ou conceptuelle des logements, de superficie, de hauteur sous plafond, de pièces enclavées, de circulation, de sécurité des escaliers et garde-corps, *etc.*

Il souligne que l'immeuble a été totalement rénové en 2009, de sorte qu'il ne présentait effectivement aucun danger.

Il ajoute que des permis de location ont été délivrés pour les trois logements du 9 décembre 2009 au 9 décembre 2014 et que si, en janvier 2016, la Région wallonne a considéré qu'un des logements était surpeuplé (puisque adapté à une personne et occupé par deux, ce qu'il ignorait), elle le considérait toujours comme

habitable. Il soutient avoir remédié à tous les manquements relevés par les autorités en termes de sécurité et salubrité publiques.

VI.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse conteste que l'acte attaqué ne se fonde que sur le caractère infractionnel du bien, dès lors qu'il s'autorise du rapport défavorable de l'I.I.L.E., qui est joint dans son intégralité à l'acte attaqué. Elle en déduit que l'acte attaqué est valablement motivé par référence à ce rapport.

Elle constate que l'auteur de l'acte attaqué évoque aussi le surpeuplement d'un des logements en listant le nombre de personnes domiciliées dans l'immeuble pour conclure que "l'immeuble présente donc des défauts importants qui le rendent par nature inhabitable et qui présentent un danger pour la sécurité publique". Si elle confirme que le rapport de l'I.I.L.E. n'a pas été communiqué au requérant avant la notification de l'acte attaqué, elle constate qu'il a assisté à la visite de l'I.I.L.E., comme en atteste le rapport qui relate même les échanges entre le requérant et l'agent de l'I.I.L.E. Elle en conclut que le requérant avait parfaitement connaissance du contenu de l'avis de l'I.I.L.E. avant la notification de l'acte attaqué.

La partie adverse conteste que le rapport de l'I.I.L.E. soit général et imprécis. Elle précise son contenu. Elle réfute également que le rapport impose la mise en œuvre de prescriptions qui ne concernent que les bâtiments neufs (arrêté royal du 7 juillet 1994). Elle écrit que la référence à l'arrêté royal de 1994 ne vise que quelques éléments techniques de mise en œuvre, rappelant, en quelque sorte, les règles de l'art.

Elle fait valoir que l'imposition de réaliser les points 5.1. à 5.5. du rapport se fonde sur une appréciation des caractéristiques du bâtiment au regard de son occupation pour déterminer les mesures nécessaires pour assurer une sécurité incendie correcte dans l'immeuble.

Quant au point 5.6 relatif au contrôle des installations électriques, elle remarque qu'il fait écho au point 6 qui rappelle que les contrôles doivent être réalisés tous les 5 ans et que les recommandations des organismes de contrôle doivent être mises en œuvre.

Elle expose que, si le point 5.8. répond à des questions posées par le requérant sur la possibilité de réaliser un exutoire vertical et décrit les conditions dans lesquelles un tel exutoire peut être réalisé, il rappelle aussi clairement que "si l'option de conserver le grenier et de placer un exutoire horizontal était choisie, le grenier devra être compartimenté", démontrant ainsi clairement que la situation en l'état n'est pas conforme.

Elle estime encore que les derniers éléments mis en exergue par le requérant ne sont pas de nature à démontrer l'absence de dangerosité du bien. Elle souligne ainsi que les permis de location délivrés en 2009 sont périmés et qu'ils ne contredisent pas les constats de surpeuplement et de dangerosité exposés. Quant au courrier du bourgmestre invoqué par le requérant, elle relève qu'il est écrit avant le rapport de l'I.I.L.E. et ne remet donc pas en cause l'appréciation portée dans l'acte attaqué. Elle constate que le requérant ne conteste pas que l'immeuble ne respecte pas les impositions faites par le rapport précité, ni que le bien est surpeuplé. À son estime, le fait qu'il ait mis en œuvre d'autres exigences du bourgmestre n'enlève rien à ce constat.

VI.3. Le dernier mémoire de la partie adverse

Dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir que la gravité des manquements à la sécurité incendie suffisait, à elle seule, à l'adoption de l'acte attaqué. Selon elle, les motifs urbanistiques sont surabondants et le fait qu'ils soient également consignés dans la décision ne rend pas celle-ci illégale.

VI.4. Appréciation du Conseil d'État

La décision attaquée se donne pour fondement les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale.

Selon l'article 133, alinéa 2, de la Nouvelle loi communale, le bourgmestre "est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police [...]".

L'article 135, § 2, alinéa 1^{er}, de la même loi dispose 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 dans les rues, lieux et édifices publics". L'alinéa 2 de ladite disposition énonce notamment ce qui

suit:

- " Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas exclue par la compétence des communes, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont :
- 1° tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques; ce qui comprend le nettoiement, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des bâtiments qui puisse nuire par sa chute, et celle de rien jeter qui puisse blesser ou endommager les passants, ou causer des exhalaisons nuisibles; la police de la circulation routière, en tant qu'elle s'applique à des situations permanentes ou périodiques, ne tombe pas sous l'application du présent article;
 - 2° le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique, telles que les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues; le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les bruits et attroupements nocturnes qui troublent le repos des habitants;
 - 3° le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait de grands rassemblements d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics;
- [...]
- 7° la prise des mesures nécessaires, y compris les ordonnances de police, afin de combattre toute forme d'incivilités".

Sur pied des dispositions qui précèdent, le bourgmestre peut adopter des mesures préventives en vue d'assurer le respect de l'ordre public matériel, tel que circonscrit par l'article 135, § 2, précité. Toutefois, en vertu du principe de l'indépendance des polices, il n'appartient pas à une autorité chargée d'exercer une compétence de police donnée de prendre une mesure fondée sur des considérations relevant d'une autre. Ainsi, une mesure fondée sur l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale ne peut trouver de soutien dans des considérations en relation avec une police spéciale, notamment les polices spéciales de l'urbanisme et de l'environnement.

En l'espèce, si l'acte attaqué mentionne, dans ses visas, le rapport défavorable du 29 mai 2017 de l'I.I.L.E., lequel y est annexé dans son intégralité, il comporte toutefois également la motivation spécifique suivante:

- " Attendu que cet immeuble, appartenant à M. Giuseppe MILITELLO, domicilié rue Neuve 11, 4420 SAINT-NICOLAS (LIEGE), est cadastré section B, n° 515 X en tant que maison de commerce;
Attendu que l'immeuble présente une infraction au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.), et plus particulièrement à son article 84, § 1, 6°, à savoir l'absence de permis d'urbanisme relatif à la création de logements;
Vu la décision du collège communal de refuser la création de logements supplémentaires en date du 6 juillet 2016;
Vu l'injonction de remise en pristin état, non respectée, dans un délai de six mois qui a suivi la décision de collège;

[...]"

En outre, l'article 3 du dispositif de l'acte attaqué énonce ce qui suit:

" (...) cet immeuble pourrait être de nouveau habitable après avoir retrouvé sa destination initiale, à savoir, une maison de commerce et un logement à l'étage, tout en respectant les prescriptions de la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS.
(...)"

Il ressort de ces motifs que le bourgmestre a estimé que l'infraction urbanistique constatée dans l'immeuble litigieux justifiait, avec les autres motifs de l'acte attaqué, dont ceux repris dans le rapport défavorable de l'I.I.L.E., l'adoption de l'arrêté de police. L'infraction urbanistique en elle-même constitue donc un des motifs déterminants de l'acte attaqué. Un tel motif relève de la police de l'urbanisme et ne peut fonder une mesure de police administrative générale en application de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, sauf à exposer qu'il est à l'origine d'un risque d'atteinte à la sauvegarde de l'ordre public matériel, ce que n'indique pas l'auteur de l'acte attaqué. Dans cette mesure, le moyen est fondé, sans qu'il soit besoin d'examiner les griefs relatifs au rapport défavorable de l'I.I.L.E.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse du requérant

Le troisième moyen est pris de la violation "du principe général d'audition préalable, des articles 133, alinéa 2, et 135 § 2 de la Nouvelle loi communale, des articles 5 à 8 du Code wallon du logement, de l'Arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, du Titre 6 du règlement communal général de police adopté par le Conseil communal de la Ville de Seraing le 10 novembre 2014, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Le requérant estime que la procédure prévue à l'article 376 du règlement général de police de la ville de Seraing n'a pas été respectée.

S'il confirme que des manquements et mesures à prendre lui ont été notifiés, avec possibilité de faire valoir ses observations ou de demander son audition dans les 10 jours, il souligne avoir réalisé tous les travaux exigés dans le délai requis.

Il observe que l'acte attaqué n'est pas fondé sur ces manquements mais sur, d'une part, une infraction urbanistique qui est sans rapport avec un problème de sécurité ou salubrité publique et, d'autre part, sur le rapport du 29 mai 2017 de l'I.I.L.E. Il souligne que ce rapport ne lui a pas été notifié alors qu'il aurait dû l'être avec une proposition de mesures à réaliser et la possibilité de faire valoir ses observations ou de demander son audition dans les 10 jours. Il fait également valoir qu'en violation de l'article 376 précité, la partie adverse ne lui a pas non plus ordonné les mesures adéquates en lui fixant un délai dans lequel celles-ci auraient dû être exécutées.

Il invoque également le non-respect des articles 5 à 7 du Code wallon du Logement, ainsi que son arrêté d'exécution, qui imposent notamment à l'autorité communale de notifier au propriétaire les rapports réalisés concernant son immeuble et d'entendre ce dernier s'il le souhaite au sujet du rapport d'enquête.

Enfin, il soutient que le principe général *audi alteram partem* n'a pas été respecté, puisqu'il n'a pas été entendu avant que ne soit adoptée une mesure grave qui lui est hautement préjudiciable.

VII.2. Appréciation du Conseil d'État

L'article 376 du règlement communal général de police de la partie adverse, repris sous la section 1 "Police administrative générale fondée sur les articles 133 à 135 de la nouvelle loi communale" du chapitre 2 "salubrité et sécurité des bâtiments" du titre 6 "police des bâtiments", dispose comme suit:

- " Lorsque l'état des bâtiments et des choses qui y sont incorporées met en péril la salubrité publique et/ou la sécurité des personnes, le Bourgmestre:
- lorsque le péril n'est pas imminent:
 - informe tout titulaire de droits réels sur le bâtiment et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant, s'ils ont été identifiés, de l'ouverture de l'enquête et les invite à être présents lors de la visite;
 - fait dresser un rapport d'expertise dont le contenu ainsi que les mesures qu'il se propose de prendre pour faire disparaître le péril, sont notifiés aux intéressés. L'information précise que les intéressés peuvent, par écrit expédié dans les dix jours suivant la réception du courrier, solliciter une audition auprès du Bourgmestre ou de son délégué, ou transmettre leurs observations. Cette audition fera l'objet d'un procès-verbal qui sera versé au dossier. A défaut de ce faire ou si les mesures proposées sont insuffisantes, ordonne, aux intéressés les mesures adéquates et fixe le délai dans lequel elles doivent être exécutées;
 - lorsque le péril est imminent:
 - notifie le contenu du rapport d'expertise à tout titulaire de droits réels sur le bâtiment et, lorsque celui-ci est donné en location, au bailleur et à l'occupant, s'ils ont été identifiés;
 - prescrit d'office les mesures à prendre en vue pour faire disparaître le péril;

- fixe le délai dans lequel elles doivent être exécutées".

En l'espèce, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué et il n'est pas soutenu par la partie adverse que le péril encouru était "imminent" au sens de l'article 376 du règlement général de police. Du reste, le temps intervenu entre le rapport de l'I.I.L.E. du 29 mai 2017, l'adoption de l'acte attaqué, le 15 juin 2017, et sa notification par un courrier du 26 juin 2017, tend à infirmer toute imminence du péril. Il s'ensuit que les garanties procédurales prévues dans la disposition précitée en cas de péril non imminent devaient s'appliquer quant aux recommandations reprises dans le rapport défavorable du 29 mai 2017.

Ainsi, le rapport de l'I.I.L.E. aurait dû être notifié au requérant, avec l'information précise qu'il pouvait, par un écrit expédié dans les dix jours suivant la réception du courrier, solliciter une audition auprès du bourgmestre ou de son délégué, ou transmettre ses observations. Cette éventuelle audition aurait dû faire l'objet d'un procès-verbal qui aurait dû être versé au dossier.

Aucune de ces garanties n'a été respectée, de sorte que l'article 376 du règlement général de police a été violé.

Le troisième moyen est fondé.

VIII. Deuxième moyen

Les premier et troisième moyens étant fondés, il n'y a pas lieu d'examiner le deuxième moyen qui, à le supposer fondé, n'est pas de nature à entraîner une annulation plus étendue de l'acte attaqué.

IX. Indemnité de procédure

Le requérant sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Est annulé l'arrêté du bourgmestre de la ville de Seraing du 15 juin 2017 déclarant améliorabile inhabitable l'immeuble sis rue du Pont 101.

Article 3.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix-huit juin deux mille dix-neuf par :

MM. Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
M ^{me} Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M ^{me} Nathalie VAN LAER,	conseiller d'État,
M ^{me} Katty LAUVAU,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Katty LAUVAU.

Imre KOVALOVSKY.