

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.069 du 17 février 2020

A. 228.850/VI-21.562

En cause : **BERBER Ali**,
ayant élu domicile
avenue Francisco Ferrer 4
4030 Grivegnée,

contre :

la Ville de Seraing,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier CLOSE, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par voie électronique le 6 août 2019, Ali BERBER demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision de la Ville de Seraing du 16 juillet 2019 qui interdit l'occupation de l'immeuble et [ordonne] l'évacuation de ses résidents pour le 31 octobre 2019 » et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

La contribution 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.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 13 novembre 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 3 décembre 2019 et le rapport leur a été notifié.

Par des courriers du 20 novembre 2019, l'audience a été remise, à la demande du requérant, à l'audience du 11 février 2020.

M^{me} Florence PIRET, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Le requérant et M^e Joachim LOUMAYE, *loco* M^e Xavier CLOSE, 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. Faits

1. Par un courriel du 22 mai 2018, A. M., locataire d'un logement dans l'immeuble litigieux sis quai de la Saulx, 39, alerte l'administration communale de la ville de Seraing quant aux problèmes d'infiltration d'eau et aux conséquences en résultant (humidité et champignons) dans son logement.

Il est accusé réception de ce courriel par un courrier du 4 juin 2018.

2. Par des courriers du 16 août 2018, le quatrième échevin de la ville de Seraing, par délégation, informe le requérante (propriétaire de l'immeuble litigieux), P.-F. J. et L. L. (locataires) de l'ouverture d'une enquête concernant ledit immeuble, étant entendu qu'il pourrait être en infraction au regard des règlements urbanistiques en vigueur, du Code wallon de l'habitat durable et du règlement général de police de la ville de Seraing.

Il est précisé qu'une visite sur les lieux est programmée le 13 septembre 2018 à 9 heures.

3. Par un courrier daté du 22 août 2018, le requérant demande à la ville de Seraing de lui envoyer « tous les éléments en [sa] possession » et de « bien vouloir préciser/cadrer clairement [sa] demande ».

4. Par un autre courrier du 7 septembre 2018, le requérant demande à la ville de Seraing d'annuler la visite prévue le 13 septembre 2018 et de prévoir une visite à partir du lundi 15 octobre 2018.

5. Le 13 septembre 2018, deux agents du service technique de la ville de Seraing, accompagnés d'un agent de la police locale de Neupré, se présentent à l'immeuble concerné et procèdent à diverses constatations.

Le requérant, et ses trois locataires, P.-F. J., L. L. et K. R., sont toutefois absents.

6. Par un courrier du 19 octobre 2018, le bourgmestre de la ville de Seraing accuse réception du courrier du 7 septembre 2018 du requérant et l'avertit de ce qu'une nouvelle visite technique est programmée le 14 novembre 2018.

P.-F. J. et L. L. sont également informés de la fixation de cette nouvelle visite par des courriers du 19 octobre 2018.

7. Le 14 novembre 2018, deux agents du service technique se présentent à l'adresse concernée, accompagnés de deux agents de la police locale.

Le requérant, P.-F. J., L. L. et K. R. sont absents.

8. Par des courriers du 23 novembre 2018 adressés au requérant, à P.-F. J. et à L. L., le bourgmestre de la ville de Seraing constate que ces derniers n'étaient pas présents lors de la visite du 14 novembre 2018, laquelle avait pourtant été reportée à la demande du requérant. Il les informe de l'organisation d'une visite d'office le 18 décembre 2018 à 10h30 et qu'« un serrurier sera présent afin de permettre l'entrée ».

9. Par un courrier du 10 décembre 2018, le requérant critique l'organisation d'une visite d'office et invite la ville de Seraing à transmettre tous les éléments en sa possession afin qu'il « puisse, dans un premier temps comprendre puis éventuellement préparer un dossier afin de [...] recevoir [les services de la ville de Seraing] dans les meilleures conditions s'il s'avérait que [sa] visite soit absolument nécessaire tout en gardant à l'esprit le principe de l'inviolabilité du domicile ».

10. Le 18 décembre 2018, deux inspecteurs des services techniques communaux, accompagnés de deux agents de la police locale, procèdent à une visite des lieux.

Le requérant n'est pas présent, à l'inverse de P.-F. J. et de L. L.

Le rapport de visite du 18 décembre 2018, établi par le service logement de la ville de Seraing, pointe les constatations suivantes :

- l'absence de sous-numérotation sur les boîtes aux lettres et sur les portes intérieures de chaque logement (violation de l'article 412 du règlement communal général de police de la ville de Seraing) ;
- la présence de trois logements distincts de surfaces respectives de 25,67 m², 21,57 m² et 21,28 m², sans permis de location (violation de l'article 10 du Code wallon du logement) et sans permis d'urbanisme autorisant la division de l'immeuble en plusieurs logements (violation de l'article D.VI.4, 6°, du CoDT).
- Des problèmes en termes d'insécurité et/ou d'insalubrité (absence de main courante à l'escalier vers les étages, hauteurs d'allèges insuffisantes, absence de détecteurs de fumées, éclairage naturel insuffisant, un logement surpeuplé, fissures dans les séjours/cuisines de deux logements, absence de rapport de la s.c.r.l. intercommunale d'incendie de Liège et environs, absence des attestations requises de conformité du gaz et de l'électricité, absence de preuve de l'entretien des trois chaudières, absence de certificat énergétique pour chaque logement).

11. Par un courrier du 15 janvier 2019, le bourgmestre de ville de Seraing écrit au requérant ce qui suit :

« Suite à la visite effectuée le 18 décembre 2018 par le service du logement, il apparaît à la lecture du rapport dressé, que l'immeuble repris sous rubrique présente une infraction au Code wallon du logement et de l'habitat durable (C.W.L.H.D.) : vous ne disposez d'aucun permis de location pour les trois petits logements individuels situés au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages de l'immeuble.

Sans réaction de votre part dans les deux mois à dater de la réception de la présente, l'infraction à l'obligation précitée pourra être punie d'une amende administrative de 1.500 € par logement individuel loué sans permis de location.

Nous vous rappelons que pour obtenir le(s)dit(s) permis votre immeuble a été construit ou aménagé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Pour tout renseignement complémentaire, le service logement se tient à votre disposition sur rendez-vous [...] ».

12. Par un courriel du 16 janvier 2019, le requérant sollicite la communication du rapport établi à la suite de la visite du 18 décembre 2018 et critique le contenu du courrier du 15 janvier 2019 de la ville de Seraing, en affirmant que ses trois logements ont une superficie supérieure à 28m² en sorte qu'un permis de location n'est pas requis.

13. Par un courrier du 22 janvier 2019, le bourgmestre de la ville de Seraing répond au courriel du 16 janvier 2019 du requérant et relate les constatations reprises dans le rapport de visite du 18 décembre 2018.

Il y est ensuite exposé ce qui suit :

- « Conformément au règlement communal général de police arrêté par le conseil communal en séance du 10 novembre 2014 et à son Titre 6, chapitre 2, article 376, relatif à la procédure en matière de salubrité et de sécurité des bâtiments, 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 de son délégué, qui en dressera procès-verbal ;
 - nous transmettre vos observations.

Dès après examen de vos éventuels arguments, une mesure de police administrative vous sera signifiée.

En attendant, nous vous enjoignons immédiatement de prendre toutes les mesures utiles pour pallier aux manquements constatés.

Nous vous informons, par ailleurs, que les divers constats dressés et concernés par l'application d'une amende administrative sont d'ores et déjà communiqués aux autorités appelées à sanctionner ».

Par des courriers du 22 janvier 2019, L. L. et P.-F. J. sont informés qu'il a été demandé au requérant de prendre toutes les mesures utiles pour pallier aux manquements constatés dans le rapport de visite du 18 décembre 2018. Il leur est aussi précisé la possibilité de solliciter une audition ou de transmettre leurs observations en application de l'article 376 du règlement communal général de police.

14. Par un courrier du 24 janvier 2019, le requérant conteste l'application qui a été faite de l'article 349 du règlement communal général de police, estime que le principe d'inviolabilité du domicile a été violé, que la plainte du locataire ne concernait que le rez-de-chaussée alors que la visite a porté sur tout l'immeuble, que le principe du contradictoire n'a pas été respecté et sollicite que soit programmée une visite des lieux contradictoire, tout en précisant que :

- « 1. la visite de l'immeuble était déjà effective avant le 01.01.1994 ;

2. Un permis de location n'est nécessaire que dans le cas de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 28m² or sauf erreur de ma part, mes 3 logements dépassent cette superficie ;
3. Les attestations de conformité gaz et électricité existent et sont en ma possession ;
4. L'entretien de chaudière est en principe à la charge du locataire et non du propriétaire (pour le gaz, 1x/3 ans) ;
5. Les détecteurs de fumées ont été placés dans les 3 logements ;
6. Les nombreuses fissures relatées dans votre rapport sont due à la démolition du bâtiment contigu et le dossier sera prochainement soumis à la justice ;
7. *Etc... ».*

15. Par un courrier du 25 février 2019, le bourgmestre de la ville de Seraing accède à la demande du requérant et fixe une nouvelle visite de l'immeuble litigieux le 20 mars 2019. Il rappelle les infractions constatées lors de la visite précédente et lui donne l'injonction de réaliser certains travaux dans des délais déterminés.

Par des courriers du 25 février 2019 de la ville de Seraing, L. L. et P.-F. J. sont informés des travaux que le requérant doit réaliser dans des délais déterminés.

16. Le 20 mars 2019, le service logement de la ville de Seraing se présente sur place et constate l'absence du requérant.

17. Par un courrier du 9 avril 2019 adressé au requérant, le bourgmestre de la ville de Seraing relève son absence à la visite programmée le 20 mars 2019 et rappelle que les délais fixés dans son courrier du 25 février 2019 pour réaliser les travaux qui y sont identifiés restent d'application.

18. Lors de sa séance du 26 avril 2019, le collège communal de la ville de Seraing constate que le bien litigieux est en infraction à l'article 10 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, à défaut d'obtention d'un permis de location.

19. Par un courrier du 7 mai 2019, le bourgmestre de la ville de Seraing met le requérant en demeure de réaliser dans les quinze jours les travaux de réhabilitation visés au courrier du 25 février 2019. Il relève qu'une visite de contrôle du bien doit être sollicitée dès l'achèvement des travaux et ce, dans l'échéance fixée. Il est précisé qu'à défaut, il sera « dans l'obligation de déclarer [le] bien améliorable inhabitable ».

Par des courriers non datés, P.-F. J., L. L. et K. R. sont informés du délai accordé au requérant pour la réalisation des travaux sollicités.

20. Par un courrier du 13 mai 2019, le requérant indique ne pas avoir reçu le courrier du 25 février 2019. Il critique l'absence de réponse à l'argumentation soulevée dans son courrier du 24 janvier 2019 et répète ses arguments. Il relève l'angoisse de ses locataires quant à l'éventuelle prise d'un arrêté déclarant leurs logements inhabitables et sollicite une nouvelle visite contradictoire.

21. Par un courrier du 11 juin 2019, le premier échevin de la ville de Seraing, par délégation, répond au courrier du 13 mai 2019 du requérant. Il lui rappelle les différentes visites organisées et son absence à celles-ci. Il indique refuser l'organisation d'une nouvelle visite au vu de ce contexte, en dehors de celle de contrôle de fin des travaux. Il souligne que diverses attestations lui ont été demandées et qu'aucune n'a été fournie.

22. Le 10 juillet 2019, le bourgmestre de la ville de Seraing adopte un arrêté déclarant l'immeuble litigieux améliorable inhabitable.

Cet arrêté est motivé comme suit :

- « Vu l'article L1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
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 et 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" et, plus particulièrement, l'article 378 établissant une classification parmi les logements inhabitables ;
Vu les courriers datés des 22 janvier et 25 février 2019 suivis de la mise en demeure du 7 mai 2019 ;
Attendu que le propriétaire n'a pas souhaité solliciter une audition ;
Vu l'absence de rapport favorable dressé par le bureau de la prévention de la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.I.L.E.) relatif à la sécurité incendie de l'immeuble ;
Vu le rapport technique du service sécurité et salubrité publiques daté du 18 décembre 2018, signalant l'état d'insalubrité et d'insécurité publiques de l'immeuble sis quai de la Saulx 39, 4101 SERAING (JEMEPPE), appartenant à M. Ali BERBÈR domicilié avenue Francisco-Ferrer 4, 4030 GRIVEGNEE (LIEGE) ;
Attendu que cet immeuble est cadastré section B, n° 734 G en tant que maison ;
Attendu que l'immeuble présente une infraction au Code du développement territorial (CODT) et, plus particulièrement, à son article D.IV.4.6°, à savoir, l'absence de permis d'urbanisme relatif à la création de logements ;
Attendu que l'immeuble présente une infraction au Code wallon du logement et de l'habitat durable à savoir, l'absence de permis de location permettant la mise en location des trois logements constituant l'ensemble de l'immeuble ;
Attendu que les personnes suivantes sont domiciliées dans cet immeuble :
- [P.-F. J.] ;
- [K. R.] ;

- [L. L.] ;

Attendu que l'immeuble présente une infraction au règlement communal général de police et, plus particulièrement :

- à son article 387 : absence de l'attestation communale pour le(s) logement(s) soumis à permis de location et du rapport favorable y lié, dressé par la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.I.L.E.) ;
- à son article 412 : non-respect de la sous-numérotation officielle ;

Considérant qu'il ressort, en outre, dudit rapport de visite que l'habitation concernée présente les déficiences suivantes :

- en ce qui concerne l'immeuble :
 - absence :
 - conformément aux arrêtés du Gouvernement wallon datés des :
 - 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement, chapitre 2, article g : des attestations de conformité des installations de gaz (trois compteurs) et d'électricité (trois compteurs) délivrées par un organisme agréé par le Service public fédéral Affaires économiques ainsi que de la facture d'entretien de tous les appareils de chauffage au gaz (trois chaudières) ;
 - 29 janvier 2009 fixant des exigences afin de prévenir la pollution atmosphérique potentielle des installations de chauffage central et afin de réduire la consommation énergétique : de la copie de l'attestation d'entretien des trois chaudières ;
 - d'une copie du rapport favorable de la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS ;
 - absence d'une main courante rigide dans l'escalier menant aux étages ;
 - hauteur d'allège insuffisante à la fenêtre du palier du second étage (69 cm) ;
 - en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée :
 - absence de détecteur(s) d'incendie ;
 - en ce qui concerne le logement situé au premier étage :
 - présence de fissures dans le séjour/cuisine du côté du pignon gauche ;
 - en ce qui concerne le logement situé au second étage :
 - absence de détecteur(s) d'incendie ;
 - présence de fissures dans le séjour/cuisine du côté du pignon gauche ;
 - hauteur d'allège inférieure à 80 cm à la fenêtre du côté de la porte d'entrée ;

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

Considérant le haut degré d'insécurité par la conjugaison de l'occupation multiple et l'irrespect des normes incendie ;

Considérant que le seul moyen de préserver la sécurité publique est d'interdire l'occupation et de procéder à l'évacuation des résidents de l'immeuble,

ARRETE :

ARTICLE 1.- L'immeuble situé quai de la Saulx 39, 4101 SERAING (JEMEPPE), cadastré section B, n° 734 G, appartenant à M. Ali BERBER domicilié avenue Francisco-Ferrer 4, 4030 GRIVEGNEE (LIEGE), est déclaré améliorable inhabitable.

Ordre est donné au propriétaire de faire évacuer l'immeuble le plus rapidement possible et au plus tard pour le 31 octobre 2019.

ARTICLE 2.- Dès le 4 novembre 2019, 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 exécution des travaux tendant à lever toutes les infractions en matière de salubrité et sécurité à savoir

- en ce qui concerne l'immeuble :

- fournir :

- conformément aux arrêtés du Gouvernement wallon datés des :

- 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement, chapitre 2, article 9 : les attestations de conformité des installations de gaz (trois compteurs) et d'électricité (trois compteurs) délivrées par un organisme agréé par le Service public fédéral Affaires économiques ainsi que la facture d'entretien de tous les appareils de chauffage au gaz (trois chaudières) ;

- 29 janvier 2009 fixant des exigences afin de prévenir la pollution atmosphérique potentielle des installations de chauffage central et afin de réduire la consommation énergétique : la copie de l'attestation d'entretien des trois chaudières ;

- la copie du rapport favorable de la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS ;

- fixer une main courante rigide dans l'escalier menant aux étages ;

- placer, à la fenêtre du palier du second étage, un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm ;

- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée :

- placer un(des) détecteurs d'incendie. Il(s) sera(seront) fixé(s) au centre du plafond de la pièce ou de l'espace. Suivant les modèles, il(s) peut(peuvent) également être installé(s), au mur, à une distance de 15 à 30 cm du plafond ;

- en ce qui concerne le logement situé au premier étage :

- résoudre le problème de fissures dans le séjour/cuisine du côté du pignon gauche ;

- en ce qui concerne le logement situé au second étage :

- placer un(des) détecteurs d'incendie. Il(s) sera(seront) fixé(s) au centre du plafond de la pièce ou de l'espace. Suivant les modèles, il(s) peut(peuvent) également être installé(s), au mur, à une distance de 15 à 30 cm du plafond ;

- résoudre le problème des fissures dans le séjour/cuisine du côté du pignon gauche ;

- placer, à la fenêtre du côté de la porte d'entrée, un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

ARTICLE 4.- Dès achèvement desdits travaux, il est enjoint au propriétaire d'en informer le service sécurité et salubrité publiques, place Kuborn 5, 4100 SERAING [...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée au requérant et à K. R., L. L. et P.-F. J. par des courriers du 16 juillet 2019.

IV. Question préalable

Les courriers communiqués par le requérant au Conseil d'État après le dépôt du rapport de l'auditeur, ainsi que les pièces qui y sont annexées, doivent être écartés des débats, dès lors que ces écrits ne sont pas prévus par le règlement général de procédure.

Le courrier transmis par le requérant après la clôture des débats est rejeté du délibéré. Il ne fait état d'aucun fait nouveau et capital de nature à justifier une réouverture des débats.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le recours est manifestement non fondé.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation « Du principe général de droit selon lequel tous les actes administratifs doivent reposer sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles - De la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Le requérant expose ce qui suit :

- « - Durant tout le déroulement de la procédure initiée par la Ville de Seraing, la partie demanderesse n'a à aucun moment voulu m'entendre ;
- La partie défenderesse n'a jamais motivé ses actes :
 - o absence de la procédure pour la détermination des 3 superficies
 - o absence de tout élément me permettant de comprendre la procédure pour m'y conformer le cas échéant
 - o attendu que la partie défenderesse m'impose la réparation de nombreuses fissures dans le bâtiment alors qu'elle sait pertinemment que ces fissures ont été occasionnées à suite de la démolition du bâtiment contigu ; ce dossier est actuellement en instruction (expertises...) et sera transmis au Tribunal de Première instance de Liège (P18-0 à P18-4). D'après les experts, les fissures sont sans incidence pour la sécurité de ses habitants
 - o exigence de la facture d'entretien des 3 chaudières alors que ces entretiens sont à charge des locataires en vertu du principe :
 - entretiens → locataire,
 - réparations → propriétaire

- o exigence des attestations de conformités des installations de gaz (3 compteurs) et d'électricité (3 compteurs) alors que ces attestations existent et ont été transmises (P30 à P33)
- la partie demanderesse exige 3 permis de location dans son arrêt. Elle soumet l'affaire à la SPW mais n'attend pas la décision de la SPW quant à la validité de sa demande. La SPW permet un droit de réponse avant de dire droit.
 - o attendu que le bien est cadastré pour un contenu de 47 m² et même en déduisant la minuscule cage d'escalier et salle d'eau, on aboutit à plus de 28 m² ; la partie adverse n'a pas transmis sa méthodologie de calcul donnant 25.67m², 21.57m² et 21.28m² (P17)
 - o l'immeuble ne présente pas une infraction au Code wallon du logement et de l'habitat durable à savoir, l'absence de permis de location permettant la mise en location des 3 logements constituant l'ensemble de l'immeuble ; la partie adverse a transmis le dossier à la SPW (P12-P13 et P14)

Par conséquent, le moyen est fondé ».

VI.2. *Appréciation*

Une lecture bienveillante du moyen permet de considérer que celui-ci est pris de la violation du principe général d'audition préalable, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de motivation matérielle selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles.

Le moyen est, par contre, irrecevable en ce qu'il invoque l'absence de tout élément permettant de comprendre la procédure, à défaut d'indiquer le principe ou la disposition légale ou réglementaire que la partie adverse aurait méconnu et de préciser en quoi elle l'aurait violé. Le requérant ne précise pas plus les éléments de la procédure qu'il n'aurait pas compris.

Le principe général de droit *audi alteram partem*, ou d'audition préalable, impose à l'administration qui désire prendre une mesure grave contre un administré d'entendre ce dernier pour lui permettre de faire valoir ses observations quant à ladite mesure. Le but premier de cette formalité consiste à s'assurer que l'autorité administrative puisse statuer en connaissance de cause. Le fait de permettre à l'administré de faire valoir son point de vue par des observations écrites est suffisant au regard de ce principe.

Le moyen manque manifestement en fait en tant qu'il est pris de la violation du principe général d'audition préalable. En effet, le requérant a été informé de l'organisation des visites sur les lieux par des courriers des 16 août 2018, 19 octobre 2018, 23 novembre 2018 et 25 février 2019, dont deux visites organisées à la demande expresse du requérant, alors que celui-ci ne s'est présenté à aucune d'entre elles. Par son courrier du 22 janvier 2019, l'auteur de l'acte attaqué, après

avoir informé requérant des différentes constatations reprises dans le rapport de visite du 18 décembre 2018, a fait savoir à celui-ci qu'il pouvait solliciter une audition ou transmettre ses observations et qu'une mesure de police administrative était envisagée. Par un courrier du 24 janvier 2019, le requérant a fait valoir ses arguments pour contester tant la visite de contrôle effectuée que les constatations opérées à cette occasion. Le requérant n'a pas sollicité une audition, mais a demandé l'organisation d'une visite contradictoire, ce que la partie adverse a accepté, en fixant une nouvelle visite le 20 mars 2019, à laquelle le requérant ne s'est pas présenté. Dans le cours de la procédure administrative, le requérant a été, à plusieurs reprises, informé des travaux et des attestations requis pour remettre son bien en conformité, ainsi que de la nécessité de solliciter et d'obtenir une visite de contrôle des travaux réalisés et ce, dans des délais clairement fixés. Dans son courrier du 7 mai 2019, le bourgmestre a expressément indiqué qu'à défaut de réserver suite à ses demandes, il prendrait un arrêté déclarant l'immeuble litigieux améliorable inhabitable.

La motivation de l'acte attaqué permet aisément de comprendre les raisons qui ont conduit l'auteur de l'acte attaqué à considérer que l'immeuble litigieux devait être déclaré améliorable inhabitable. L'acte attaqué mentionne clairement les déficiences qui affectent l'immeuble et justifient son adoption, à savoir :

- en ce qui concerne l'immeuble : l'absence d'attestations de conformité des installations de gaz et d'électricité délivrées par un organisme agréé ainsi que les factures d'entretien de tous les appareils de chauffage au gaz et la copie de l'attestation d'entretien des trois chaudières, l'absence de rapport favorable des services d'incendie, l'absence d'une main courante rigide dans l'escalier montant aux étages, une hauteur d'allège insuffisante à la fenêtre du palier du second étage ;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée : l'absence de détecteur d'incendie ;
- en ce qui concerne le logement situé au premier étage : la présence de fissures dans le séjour/cuisines du côté du pignon gauche ;
- en ce qui concerne le logement situé au second étage : l'absence de détecteur d'incendie, la présence de fissures dans le séjour/cuisine du côté pignon gauche et une hauteur d'allège insuffisante à la fenêtre du côté de la porte d'entrée.

L'acte attaqué indique qu'il s'agit de « déficiences importantes qui rendent [l'immeuble] par nature inhabitable et qui présentent un danger pour la sécurité publique », mentionne devoir prendre en considération « le haut degré

d'insécurité par la conjugaison de l'occupation multiple et l'irrespect des normes incendie » et conclut que « le seul moyen de préserver la sécurité publique est d'interdire l'occupation et de procéder à l'évacuation des résidents de l'immeuble ».

La déclaration d'inhabitabilité n'est pas fondée sur le défaut de permis de location requis pour les logements dont la superficie est inférieure ou égale à 28m². Le requérant est, dès lors, sans intérêt à contester les calculs de superficie de ses logements, établis dans le rapport de visite du 18 décembre 2018, ou à soutenir que l'auteur de l'acte attaqué devait attendre les suites réservées à la procédure en cours dans le cadre de la police administrative spéciale du logement.

Il ne revient pas à l'autorité compétente dans le cadre de la police administrative générale de déterminer les responsabilités des personnes concernées mais simplement de déterminer dans quelle mesure l'ordre public matériel est susceptible d'être compromis et de décider, sur cette base, quelle mesure de sauvegarde s'impose. Dès lors, l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas à se prononcer spécifiquement sur l'origine des fissures constatées dans l'immeuble litigieux et sur le défaut d'entretien éventuel des locataires concernant les chaudières des logements.

Par ailleurs, il ne ressort ni des pièces du dossier administratif, ni des pièces produites par le requérant, que celui-ci aurait, avant l'adoption de l'acte attaqué, transmis à la partie adverse un rapport d'expertise établissant que les fissures litigieuses sont sans incidence pour la sécurité des habitants de l'immeuble ou lui aurait communiqué les attestations de conformité des installations de gaz ou d'électricité, alors que celles-ci lui ont été demandées à plusieurs reprises dans le cours de la procédure qui a conduit à l'adoption de l'acte attaqué.

Le premier moyen est, pour partie, irrecevable et, pour partie, non fondé.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation de « l'article 15 de la Constitution ».

Le requérant expose ce qui suit :

« - Attendu que cet immeuble est subdivisé et loué de la sorte depuis le début des années 1990

- Attendu que la partie adverse n'a, en outre, pas respecté l'article 349 de son règlement communal (P05) :
 - " Le Bourgmestre a le droit de pénétrer dans les maisons, même contre le gré du propriétaire, lorsqu'il a des raisons objectives de croire que ces maisons sont insalubres et constituent un danger d'incendie. Toutefois, sauf le cas d'extrême urgence, il ne le fera que dans des formes de nature à assurer au maximum le respect du principe de l'inviolabilité du domicile".
 - o l'extrême urgence pour déroger à l'article 15 de la Constitution ne peut pas être invoquée dès lors que le bâtiment est en l'état depuis début des années 90
 - o absence de raisons objectives vu l'imprécision de la demande initiale
 - o la partie demanderesse a proféré des menaces pour intimider puis pénétrer dans les lieux (P04)
- L'article D.VII.7 du CODT précise : "Lorsque les opérations revêtent le caractère de visites domiciliaires, les agents constatateurs ne peuvent y procéder que s'il y a des indices d'infraction et à la condition d'y être autorisés par le tribunal de police"

Par conséquent, le moyen est fondé ».

VII.2. Appréciation

L'acte attaqué n'intervient pas dans le cadre de la police administrative du développement territorial, en manière telle que l'article D.VII.7 du CoDT n'était pas applicable et n'a pas pu être méconnu.

Le « domicile » au sens de l'article 15 de la Constitution vise le lieu, en ce compris les dépendances propres y encloses, occupé par une personne en vue d'y établir sa demeure ou sa résidence réelle. En l'espèce, tout indique que le requérant n'a pas son domicile au sens de l'article 15 de la Constitution dans l'immeuble litigieux. Par ailleurs, aucun élément du dossier administratif n'indique que les locataires n'auraient pas donné leur consentement pour que soient effectuées les visites domiciliaires mises en cause par le requérant.

L'article 349 du règlement général de police de la ville de Seraing énonce ce qui suit :

« Le Bourgmestre apprécie et détermine, en vertu de son pouvoir discrétionnaire, lorsqu'une nuisance porte atteinte à la salubrité et/ou la sécurité publiques. Son appréciation se fonde sur un rapport qu'il sollicite auprès du service technique communal compétent ou auprès de tout organisme qu'il juge utile de consulter.

Afin d'exercer ses missions sur base de l'article 135, paragraphe 2, de la nouvelle loi communale, le Bourgmestre doit pouvoir visiter tout logement afin de faire les constatations nécessaires à l'adoption d'un arrêté qui, faute de celles-ci, serait entaché d'absence de motivation et donc annulable.

Le Bourgmestre a le droit de pénétrer dans les maisons, même contre le gré du propriétaire, lorsqu'il a des raisons objectives de croire que ces maisons sont insalubres et constituent un danger d'incendie. Toutefois, sauf le cas d'extrême

urgence, il ne le fera que dans des formes de nature à assurer au maximum le respect du principe de l'inviolabilité du domicile ».

Compte tenu de la plainte introduite par A. M. par un courriel du 22 mai 2018 concernant des problèmes d'infiltration d'eau et de présence de champignons dans le logement qu'elle occupait dans l'immeuble litigieux et au vu de l'absence de suite utile réservée par le requérant aux différentes initiatives prises par la partie adverse pour vérifier la situation de son bien, l'auteur de l'acte attaqué a raisonnablement pu considérer qu'il disposait de raisons objectives de croire que cet immeuble présentait un risque d'atteinte à l'ordre public matériel. Dans ce contexte, il a correctement fait application de l'article 349, alinéa 3, précité.

Par ailleurs, les garanties en termes d'inviolabilité du domicile ayant été, comme déjà exposé, respectées, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas justifier l'extrême urgence.

Enfin, il ne ressort d'aucune pièce du dossier administratif ou pièce produite par le requérant que la partie adverse aurait proféré des menaces d'intimidation pour entrer dans les lieux.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen « est pris de la non violation de l'article D.I.V.4.6° ».

Le requérant expose ce qui suit :

- « - Attendu que le l'immeuble a été subdivisé avant l'entrée en vigueur du décret du 14 juillet 1994 ; l'immeuble a été subdivisé avant le 01.01.1994 et le cahier des charges de la vente aux enchères l'atteste (P34)

L'immeuble ne présente pas une infraction au Code wallon du développement territorial (CODT) et, plus particulièrement, à son article D.I.V.4.6°, à savoir l'absence de permis d'urbanisme relatif à la création de logements ;

Par conséquent, le moyen est fondé ».

VIII.2. Appréciation

Le requérant critique le passage suivant de l'acte attaqué :

« Attendu que l'immeuble présente une infraction au Code du développement territorial (CODT) et, plus particulièrement, à son article D.IV.4.6°, à savoir, l'absence de permis d'urbanisme relatif à la création de logements ».

Cet extrait ne fonde pas la décision de déclarer l'immeuble litigieux améliorable inhabitable. En effet, par ce constat, l'auteur de l'acte attaqué se limite à indiquer que les logements litigieux sont également en infraction au regard des prescriptions reprises dans le CoDT, sans en tirer aucune conséquence quant à la sauvegarde de l'ordre public matériel et à la décision de déclarer l'immeuble du requérant améliorable inhabitable.

Les arguments que le requérant fait valoir pour défendre la conformité de son immeuble au regard des règles du CoDT pourront, le cas échéant, être développés dans le cadre de la demande de permis de location qu'il admet, à l'audience, devoir solliciter pour au moins deux de ses logements.

Le troisième moyen est irrecevable, à défaut d'intérêt.

Il s'ensuit que les conclusions du rapport peuvent être suivies.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros, à savoir le montant de base de 700 euros majoré de 20 pourcents, le recours en annulation étant assorti d'une demande de suspension.

Le requérant expose, à l'audience, qu'il est demandeur d'emploi, qu'il se trouve actuellement en incapacité de travail et qu'il doit verser une pension alimentaire de 650 euros pour sa fille. Il dépose, à l'appui de ses déclarations, des copies d'extraits de mouvements bancaires. Il demande que, compte tenu de sa situation, l'indemnité de procédure soit réduite au minimum.

Outre le fait que les pièces déposées n'ont pas été soumises à la contradiction, elles ne permettent pas d'établir, à elles seules, la capacité financière du requérant et ne sont donc pas de nature à justifier la réduction de l'indemnité de procédure à laquelle peut prétendre la partie adverse.

Concernant la majoration de 20 pourcent réclamée par la partie adverse, il ressort de l'article 67, § 2, alinéa 3, du règlement général de procédure qu'aucune majoration n'est due notamment si la section du contentieux administratif décide que

le recours en annulation est sans objet, qu'il n'appelle que des débats succincts, ou s'il est fait application des articles 11/2 à 11/4 du présent arrêté.

Dès lors qu'il y a lieu de rejeter la demande aux termes des débats succincts, l'indemnité de procédure à allouer à la partie adverse doit être limitée à la somme de 700 euros.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix-sept février deux mille vingt par :

Florence PIRET
Vincent DURIEUX

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Florence PIRET.