

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.795 du 8 octobre 2021

A. 224.326/VI-21.188

En cause : **l'association des copropriétaires
de la Résidence Edison,**

ayant élu domicile chez
M^e Yves KEVERS, avocat,
rue des Anges 21
4000 Liège,

contre :

la ville de Liège,

ayant élu domicile chez
M^e Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 74
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 janvier 2018, l'association des copropriétaires de la Résidence Edison demande l'annulation de « l'arrêté du 13 novembre 2017 du Bourgmestre de la ville de Liège déclarant inhabitable l'immeuble situé à 4020 Liège, quai Bonaparte, n° 7, ordonnant l'évacuation de l'immeuble dans un délai maximal de 3 mois à dater de la signature de l'arrêté et interdisant l'occupation de l'immeuble au-delà du délai de 3 mois, notifié par courrier recommandé du 17 novembre 2017 à la requérante ».

II. Procédure

Un arrêt n° 241.279 du 23 avril 2018 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il a été notifié aux parties.

La partie requérante a demandé la demande de poursuite de la procédure.

Les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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 des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 5 janvier 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 février 2021.

M. David De Roy, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Yves Kevers, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Vincent Thiry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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

1. L'arrêt n° 241.279 du 23 avril 2018, statuant sur la demande de suspension introduite en la présente cause, expose les faits comme suit :

- « 1. Le 15 novembre 2012, l'immeuble sis 7 quai Bonaparte à 4020 Liège a fait l'objet d'une visite de l'Intercommunale d'incendie de Liège et des environs. Il s'agit d'un immeuble de 9 étages comportant une surface commerciale au rez-de-chaussée et 3 logements par palier aux étages. Le rapport rédigé le 20 décembre

2012 à la suite de cette visite estime que l'immeuble ne répond pas favorablement aux règles de prévention quant à la sécurité incendie notamment en ce qui concerne la résistance au feu des compartiments et des portes, l'absence d'exutoire des fumées, la signalisation, la détection et les moyens de lutte contre l'incendie et le contrôle des installations de gaz et électrique.

2. Par un courrier daté du 5 mars 2013, la première partie adverse demande à la requérante de réaliser les travaux prescrits par le service d'incendie pour le 28 janvier 2014 au plus tard. Elle l'informe qu'il sera procédé à un contrôle et, si les travaux n'étaient pas réalisés, elle pourrait être amenée à prendre un arrêté d'inhabitabilité.

3. Le 16 octobre 2014, le service d'incendie visite les lieux et rédige, le 22 octobre 2014, un nouveau rapport. Il relève que si certains travaux ont été réalisés de manière satisfaisante, restent en suspens le compartimentage, l'exutoire de fumées, les moyens de lutte contre l'incendie et les contrôles périodiques des installations d'électricité et de gaz.

4. Par un courrier de la seconde partie adverse daté du 8 juin 2016, la requérante est informée que la "situation est susceptible de constituer un trouble à la sécurité publique et qu'il est, par conséquent, impératif de donner une suite adéquate au rapport précité" et à défaut de mise en conformité dans un délai de 12 mois, "une procédure visant à déclarer le bâtiment inhabitable dans sa globalité pourrait être initiée".

5. Par un courrier de la seconde partie adverse daté du 25 août 2017, la requérante est informée qu'en raison du défaut de suivi adéquat, elle se dispose à décréter l'inhabitabilité de l'immeuble, un délai de 21 jours lui étant toutefois laissé afin de faire connaître ses remarques éventuelles.

6. Par un courrier daté du 26 septembre 2017, la requérante expose que, le 13 octobre 2016, l'entière des travaux requis dans les communes a été décidée par l'assemblée générale des copropriétaires et elle a informé les propriétaires des travaux privés requis. Elle précise que les travaux nécessaires au compartimentage sont commandés mais qu'ils doivent encore être réalisés malgré plusieurs rappels, que l'exutoire de fumées a été réalisé en mars 2017, le placement des extincteurs en octobre 2016 et la conformité électrique des communes également en octobre 2016 et que la conformité des installations privées d'électricité et de gaz a été demandée à chaque propriétaire. Elle précise, qu'elle demande "un passage des pompiers" et qu'elle reste à disposition pour de plus amples renseignements.

7. Le 13 novembre 2017, la première partie adverse prend un arrêté d'inhabitabilité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui se présente comme suit :

“ LE BOURGMESTRE,

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

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

Considérant par ailleurs que la jurisprudence a donné une acception très large

à la notion de sécurité publique: qu'ainsi le droit pour l'autorité communale de prendre une mesure de police administrative ne s'exerce pas seulement dans les lieux publics ou en bordure de la voie publique mais partout où la sécurité est menacée;

Attendu qu'il ressort des constatations effectuées dans l'immeuble sis quai Bonaparte, 7 à 4020 Liège que celui-ci constitue un trouble à la sécurité publique; en effet, la conformité du bâtiment sur le plan de la prévention des incendies n'est pas garantie ce qui induit une menace d'incendie et d'explosion avec les conséquences dévastatrices qui peuvent en résulter dans le voisinage;

Considérant que la gestion de l'immeuble concerné a été confiée par l'association des copropriétaires au syndic AC-ISL s.p.r.l., dont le siège social est situé rue Saint Remacle, 9 à 4020 Liège;

Attendu que pour faire cesser le trouble décrit ci-dessus, il avait été prescrit aux copropriétaires, par l'intermédiaire du syndic, de remédier aux manquements émis par le Département Prévention de la Zone de secours LIEGE ZONE 2 IILE-SRI;

Attendu qu'il leur était demandé de produire, dans un délai raisonnable, un rapport favorable de ce Département attestant de la mise en conformité de l'immeuble concerné sur le plan de la prévention des incendies;

Attendu qu'à l'échéance du délai prescrit, le document requis n'a pas été produit;

Attendu que, par courrier recommandé du 25 août 2017, le syndic a été informé de l'imminence de la prise d'un arrêté d'inhabitabilité sur l'immeuble dans sa globalité, du fait qu'il n'avait pas été réservé un suivi adéquat à des prescriptions en matière de sécurité publique;

Attendu que ce même courrier prescrivait au syndic d'informer toutes les personnes concernées, copropriétaires et occupants des logements, de l'imminence de la mesure à intervenir, plus particulièrement par le biais de l'affichage d'un avis à l'endroit approprié dans l'immeuble;

Attendu qu'un délai de 21 jours a été laissé aux intéressés pour faire connaître d'éventuelles remarques et/ou demander à être entendus;

Attendu que ce délai est échu sans que personne ne se soit manifesté;

Sur proposition de Mme Ir Christelle BRIQUET, 1ère Directrice spécifique f.f. au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, dans son rapport de suivi de dossier du 4 juillet 2017,

ARRETE:

Article 1

L'immeuble en copropriété sis quai Bonaparte, 7 à 4020 Liège, est déclaré inhabitable dans sa globalité.

Article 2

Ordre est donné :

- à tout occupant de l'évacuer dans un délai maximal de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté;
- aux propriétaires d'interdire par toutes voies de droit :
 1. l'occupation de l'immeuble à tout occupant actuel, au-delà du délai de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté;
 2. toute relocation ou réoccupation des logements dès le départ des occupants actuels.

Article 3

La levée du présent arrêté est subordonnée à la présentation d'un rapport favorable du Département prévention de la Zone de secours Liège 2 IILE-SRI.

Article 4

Le présent arrêté entre en vigueur dès sa signature.

Article 5

Ordre est donné au syndic assurant la gestion de cet immeuble, d'assurer l'effective réception et la publicité du présent arrêté auprès des propriétaires et/ou occupants, notamment en:

1. procédant à l'affichage du présent arrêté, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'endroit désigné à l'article 577-8 §2 du Code civil pour l'apposition de l'extrait d'acte portant sa désignation;
2. convoquant une assemblée générale des copropriétaires dans un délai de 15 jours calendrier à dater du présent arrêté et d'y inscrire à l'ordre du jour la prise de connaissance, par toutes les personnes concernées, des mesures contenues dans le présent arrêté;
3. transmettant au Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques le procès-verbal sanctionnant la tenue de ladite assemblée, ainsi que la feuille de présence signée par chacun des copropriétaires et/ou mandataires concernés dans les 60 jours calendrier à dater du présent arrêté.

Article 6

Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat (rue de la Science, 33 à 1040 BRUXELLES) endéans les 60 jours de sa notification et suivant les formes prescrites par les lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

Article 7 — Expédition du présent arrêté sera adressée :
pour notification, par envoi recommandé :

1. au syndic AC-1SL s.p.r.l., à son siège social.
2. à l'Association des Copropriétaires.
pour information et disposition :
3. à M. le Commissaire Christian TESSON - Direction des Relations avec les Quartiers.
pour information :
4. au Département de l'Urbanisme.
5. au Département des Affaires citoyennes — Service de la Population.
6. au Département des Affaires économiques — Service du Logement.
7. au Département des Services Sociaux.
8. au Département des Finances.
9. à la Zone de secours LIEGE ZONE 2 ILLE-SRI.
10. à la cellule Eco-Logement, rue Douffet, 24 à 4020 Liège (à l'attention de M. Riad Hadj Taieb).
11. au C.P.A.S., Relais logement, Mme Valérie BERNARD, Responsable, rue d'Amercoeur, 58 à 4020 Liège.
12. au Contrôle du Cadastre de Liège 1, rue de Fragnée, 2/0040 à 4000 Liège.
13. à la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Liège.
14. à la S.A. RESA Services, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège. 15, à la Chambre des Notaires, rue Saint-Remy, 2 à 4000 Liège.

Fait à Liège, le 13 NOV 2017.

Le Bourgmestre,
Willy DÉMEYER” ».

2. Le courrier recommandé du 25 août 2017, mentionné dans l'acte

attaqué, se lit comme suit :

« Par courrier du 8 juin 2016 relatif à l'immeuble dont objet, je vous demandais de vous conformer à diverses prescriptions de sécurité émises par le service de la prévention de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs et, dans un même temps, je vous octroyais un délai pour produire un rapport de ce service attestant de la mise en conformité du dit immeuble sur le plan de la prévention des incendies.

Il était bien stipulé dans ce courrier qu'en cas de carence au niveau du suivi, une procédure administrative visant à déclarer l'immeuble inhabitable dans sa globalité pourrait être initiée.

Or, Madame BRIQUET m'informe que vous n'y avez pas réservé le suivi adéquat dans les délais impartis.

Ainsi, comme annoncé dans mon courrier susvisé, j'ai le regret de devoir vous informer que je me dispose à décréter l'inhabitabilité de l'immeuble dont vous assurez la gestion.

Il importe maintenant que toutes les personnes qui seraient concernées par la prise de cette mesure (copropriétaires et occupants des appartements) soient mises au courant de la situation. C'est la raison pour laquelle il convient que vous assuriez l'affichage du présent avis ci-joint.

Cet affichage devra intervenir de manière inaltérable et visible à tout moment, au même endroit que celui qui est désigné à l'article 577-8 § 2 du Code civil pour l'extrait d'acte portant votre désignation en qualité de syndic de cet immeuble.

Un délai de 21 jours vous est toutefois laissé afin de faire connaître vos remarques éventuelles.

Passé ce délai, l'arrêté pourra intervenir.

Vos remarques peuvent être adressées par écrit ou vous pouvez solliciter une entrevue au 04.221.81.87. Lors de cette audition, vous pourrez vous faire assister par la personne de votre choix.

Dans l'hypothèse où la gestion de cet immeuble aurait été remise récemment, je vous remercie de bien vouloir me communiquer les noms et coordonnées du nouveau syndic. ».

3. Le courrier du 26 septembre 2017 adressé par le syndic de la requérante à la partie adverse et dont se prévaut la requérante à l'appui de son moyen se présente comme suit :

« Suite à notre entretien téléphonique, je vous confirme que nous avons bien reçu votre courrier recommandé du 25 août 2017 concernant l'immeuble quai Bonaparte, 7 à 4020 LIEGE, dénommé Résidence EDISON.

L'assemblée générale de la Résidence EDISON qui s'est tenue le 13 octobre 2016 a décidé de l'entière des travaux requis pour la "conformité pompiers" dans les communs de la résidence et a également informé les propriétaires concernant les travaux privatifs requis.

1. Compartimentage : sas dans l'ascenseur en cave et colmatage des trous dans le local de la technicienne de surface : comme expliqué au téléphone, nous avons commandé le travail le 23 janvier 2017. La société tarde à venir réaliser le travail. Plusieurs rappels ont été faits et des promesses de dates ont été faites; malheureusement, le travail est toujours en attente.

Annexes : devis signé pour accord et mail de commande du 23 juillet 2017 à la société Menuiserie GUISET.

2. Exutoire de fumée : le travail a été réalisé dans le courant du mois de mars 2017. Annexe : Facture acquittée de la société GYSENS.

3. Moyens de lutte contre l'incendie : placement des extincteurs : le travail a été réalisé en octobre 2016. Annexe : Facture acquittée de la société ALFA PRE VENT.

4. Contrôles périodiques :

a) la conformité électrique des communs a été réalisée en octobre 2016.

Annexes : Facture acquittée de la société INTELLIBAT et documents de conformité

b) les conformités électriques privatives des appartements ont été demandées à chaque propriétaire.

Annexes : conformités électriques privatives déjà recueillies.

c) les conformités gaz privatives des appartements ont été demandées à chaque propriétaire. Annexes : conformités gaz privatives déjà recueillies.

Nous procédons également ce jour à la demande d'un passage des pompiers dans les communs de la résidence en espérant que la société commandée pour le sas réalise le travail entre-temps ».

4. Par un arrêté du 26 août 2019, le bourgmestre de la partie adverse a abrogé l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la requérante

A. Requête

La requérante expose son moyen dans les termes suivants :

« 1. La requérante prend un moyen unique tiré de l'erreur dans les motifs de l'appréciation inexacte des faits et de l'appréciation illégale des faits.

En ce que, dans une première branche, l'arrêté querellé précise qu'aucune suite n'a été donnée au courrier recommandé du 25 août 2017 adressé par la VILLE DE LIEGE, département de police administrative et de sécurité publique, service sécurité et salubrité publique, au syndic de l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON, alors que le syndic de l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON avait effectivement informé la VILLE DE LIEGE, département de police administrative et de sécurité publique, service sécurité et salubrité publique, des travaux réalisés et des démarches entreprises, par un courrier du 26 septembre 2017, dont la VILLE DE LIEGE avait accusé réception le 9 octobre 2017.

Que l'arrêté querellé a donc retenu une interprétation inexacte des faits pour fonder sa décision.

En ce que, dans une deuxième branche, l'arrêté querellé expose qu'il n'a pas été réservé, par l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON, un suivi adéquat aux prescriptions en matière de sécurité publique, telles que formulées par le département prévention de la zone de secours LIEGE 2-IILE - SRI alors qu'il résulte du dossier de la partie requérante que la plupart des travaux requis dans le rapport de l'Intercommunale de l'Incendie de LIEGE et Environs, daté du 22 octobre 2014, dernier rapport communiqué à l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON, ont été réalisés et que la plupart des certifications de conformité des installations individuelles de l'électricité et de gaz ont été fournies.

Que, en retenant un tel motif de fait, l'arrêté querellé commet une erreur manifeste tant dans l'exactitude que dans l'appréciation des faits.

En ce que, dans une troisième branche, l'arrêté querellé fonde la décision d'inhabitabilité sur l'existence d'une menace d'incendie et d'explosion présentée par l'immeuble situé Quai Bonaparte, 7 à 4020 LIEGE, alors que le dossier produit par la requérante démontre que l'essentiel des mesures d'adaptation demandées par l'Intercommunale d'Incendie de LIEGE et Environs ont été réalisées et que les mesures encore à réaliser à l'heure actuelle ne présentent aucune menace concrète de trouble à la salubrité, à la sûreté ou à la tranquillité publique et alors que l'arrêté querellé n'expose pas en quoi la situation actuelle pourrait être à l'origine d'un tel trouble.

Comprenant un ordre d'inhabitabilité et d'évacuation de l'immeuble concerné, l'arrêté querellé a pris une mesure manifestement disproportionnée vis-à-vis de la situation existante ».

Les développements de ce moyen se présentent comme suit :

- « La décision querellée a été prise au visa des articles 133 alinéa 2 et 135 § 2 de la nouvelle loi communale.

L'article 133, alinéa 2 de la nouvelle loi communale précise :

Il est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police. Néanmoins, il peut, sous sa responsabilité, déléguer ses attributions, en tout ou en partie à l'un de ses échevins.

L'article 135 § 2 précise :

De même, 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.

Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas exclue de la compétence des communes, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont :

(...) 5° le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties.

À l'instar de tout acte administratif, une décision individuelle prise en vue de garantir la salubrité, la sûreté, la tranquillité publique, doit reposer sur des motifs exacts pertinents et admissibles.

La mesure adoptée par la décision doit en outre être proportionnelle à l'objectif poursuivi en fonction des éléments de fait constant à la base de la décision.

[Quant à la première branche]

Ainsi que précisé ci-dessus, la décision querellée a retenu qu'alors que la VILLE DE LIEGE, département de police administrative et de sécurité publique, service sécurité et salubrité publique, avait adressé au syndic de l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON, un courrier recommandé le 25 août 2017 pour l'informer que, dès lors qu'aucune suite adéquate n'avait été réservée aux précédentes demandes de ce même service, un arrêté d'inhabitabilité était susceptible d'être pris et avait invité le syndic à réagir dans un délai de 21 jours, aucune réaction ne serait intervenue dans ce délai auprès du service compétent.

Les motifs ainsi évoqués par la décision querellée permettent d'induire, de manière certaine, que la partie adverse a considéré que l'absence de communication par l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON d'informations concernant la mise en conformité de l'immeuble aux prescriptions formulées par l'Intercommunale d'Incendie de LIEGE et Environs, justifiait la

mesure d'inhabitabilité.

Or, le constat d'absence de communication d'informations par l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON, est erroné puisque le syndic de l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON a informé la VILLE DE LIEGE, département de police administrative et de sécurité publique, service sécurité et salubrité publique, par courrier du 26 septembre 2017, des différentes mesures réalisées dans l'immeuble litigieux et vis-à-vis des propriétaires individuels, accompagnant le courrier en question de différents justificatifs. Il est en outre constant que ces informations sont parvenues à la Ville de LIEGE, qui en a accusé réception par un courrier du 9 octobre 2017, soit avant l'arrêté querellé.

Le délai de 21 jours, fixé dans son courrier du 25 août 2017, par la VILLE DE LIEGE, département de police administrative et de sécurité publique, en vue d'obtenir une réponse, n'est prescrit par aucune disposition légale ou réglementaire contraignante et ne constitue donc pas un délai prévu à peine de déchéance.

Il appartenait, en conséquence, à la partie adverse de prendre en considération les renseignements communiqués par l'association des copropriétaires, ce qui n'a pas été le cas, de telle sorte que le motif de fait retenu à cet égard est erroné.

[Quant à la deuxième branche]

D'autre part, la motivation de l'acte querellé fait apparaître que la décision d'inhabitabilité est fondée sur la circonstance que l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON n'aurait pas donné suite aux prescriptions formulées par l'Intercommunale de l'Incendie de LIEGE et Environs, prescriptions qui, quoique l'arrêté querellé ne les identifie pas, correspondent manifestement aux prescriptions formulées par l'Intercommunale de l'Incendie de LIEGE et Environs dans son courrier du 22 octobre 2014.

Il résulte clairement du dossier produit par la partie requérante que l'essentiel des travaux prescrits dans ce rapport, était réalisé à l'exception de la mise en conformité du sas d'ascenseur et que, pour ce travail, la commande avait néanmoins été passée par l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON, à l'initiative de son syndic, dès le mois de janvier 2017, l'absence d'exécution ne s'expliquant que par le retard de l'entreprise à se présenter sur les lieux.

Il apparaît d'autre part du dossier produit par la requérante que les mesures nécessaires à obtenir, de la part de chacun des propriétaires individuels, des attestations de conformité de leurs installations individuelles de gaz et d'électricité, avaient été entamées dès la fin de l'année 2016, la date butoir du 31 mars 2017 ayant été fixée par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires pour la communication des attestations en question.

Il apparaît également du dossier produit par la requérante que celle-ci possède à l'heure actuelle la quasi-totalité de ces attestations de conformité, seule une minorité de propriétaires n'ayant pas communiqué l'une ou l'autre des attestations requises malgré les nombreux rappels adressés par le syndic aux propriétaires concernés.

Le dossier produit par la requérante permet donc de constater que, en contradiction avec l'affirmation contenue dans la motivation de l'arrêté querellé, la quasi-totalité des prescriptions, formulées par l'Intercommunale de l'Incendie de LIEGE et Environs dans son dernier rapport du 22 octobre 2014, ont été mise en œuvre.

La requérante avait, en outre, dès le mois de septembre 2017, et par l'intermédiaire de son syndic, sollicité une nouvelle visite de l'intercommunale de l'Incendie de LIEGE et Environs en vue d'obtenir un rapport actualisé, rapport

qui n'a pas encore été communiqué à la requérante, et dont cette dernière ignore s'il est en possession de la VILLE DE LIEGE.

En retenant qu'il n'avait pas été donné suite, par l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON, aux prescriptions imposées par l'Intercommunale d'Incendie de LIEGE et Environs, l'arrêté querellé se fonde donc sur un motif de fait erroné.

[Quant à la troisième branche]

Enfin, une décision administrative à caractère individuel, qui a pour effet d'interdire, de restreindre ou d'affecter l'exercice de droits individuels, doit respecter le principe de proportionnalité et une mesure de cette nature ne peut pas être légalement adoptée si elle résulte d'un choix manifestement déraisonnable ou hors de proportion par rapport aux motifs de fait.

En l'espèce, la mesure prise par l'arrêté querellé est gravement attentatoire à l'exercice du droit de propriété puisqu'elle a pour effet de priver la copropriété de tout exercice de ce droit vis-à-vis du bâtiment et en outre, s'impose individuellement à l'ensemble des propriétaires concernés, en ce compris ceux qui ont parfaitement respecté l'ensemble des obligations qui leur avaient été imposées en exécution du rapport du 22 octobre 2014 de l'Intercommunale d'Incendie de LIEGE et Environs.

Une mesure qui prive radicalement des personnes d'un droit tel que le droit de propriété doit donc reposer sur le constat d'une situation qui présente un degré de gravité particulièrement important et sur la nécessité absolue de prendre la décision la plus radicale sans qu'il soit possible de poursuivre l'objectif visé par l'autorité par d'autres mesures portant moins atteinte aux droits des personnes.

Une décision d'inhabitabilité est susceptible de se justifier lorsque soit les manquements à la salubrité sont tels que le maintien dans les lieux d'occupants ne respecte pas des impératifs minimum de dignité humaine ou est de nature à porter atteinte à leur santé, soit encore lorsque les constats matériels effectués dans un immeuble sont concrètement et objectivement de nature à faire craindre un risque actuel de dommages, soit pour les occupants, soit pour des tiers.

En l'espèce, il convient d'abord de constater qu'une première visite de l'immeuble est intervenue dans le courant de l'année 2012 et avait, à l'époque, entraîné un certain nombre de constats d'insuffisance par rapport à la réglementation de prévention des incendies et explosions. Le constat effectué à l'époque n'avait, apparemment, pas été de nature à faire naître une crainte de dangers graves et actuels d'accident puisque ce rapport n'avait été transmis qu'après plusieurs mois au syndic de l'époque de l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON.

Une deuxième visite est intervenue au mois d'octobre 2014 et le rapport du 22 octobre 2014 prescrivait encore différents travaux et mesures à mettre en œuvre pour satisfaire totalement la réglementation en matière de prévention des incendies et des explosions mais constatait également que plusieurs des mesures préconisées dans le rapport initial de 2012 avaient été réalisées. Le rapport du 22 octobre 2014 n'a, à nouveau, en tant que tel, manifestement suscité aucune crainte immédiate de la survenance d'un accident puisqu'il n'a été communiqué au syndic de l'association des copropriétaires de la Résidence EDISON que par un courrier du 8 juin 2016, lequel invitait l'association des copropriétaires à mettre en œuvre les mesures nécessaires dans un délai de 12 mois.

A l'heure actuelle, et ainsi que précisé ci-dessus, à l'exception d'un travail de réalisation d'un sas de l'ascenseur en cave (commandé à l'entreprise au mois de janvier 2017), tous les autres travaux préconisés par l'Intercommunale d'Incendie de LIEGE et Environs ont été réalisés.

D'autre part, et ainsi que précisé ci-dessus également, les attestations de

conformité des installations individuelles de gaz et d'électricité ont été obtenues pour l'essentiel, et il reste à l'heure actuelle trois propriétaires qui n'ont pas communiqué les attestations de gaz et électricité, un propriétaire qui n'a pas communiqué l'attestation de gaz, et trois propriétaires qui n'ont pas communiqué les attestations d'électricité.

Il apparaît donc que l'immeuble concerné respecte à l'heure actuelle quasi intégralement les prescriptions formulées dans le rapport du 22 octobre 2014 par l'Intercommunale d'Incendie de LIEGE et Environs et présente en tout cas une situation susceptible, hypothétiquement, d'engendrer un risque sensiblement moins élevé que cela aurait pu être le cas, soit lors de la première visite de 2012, soit lors de la deuxième visite de 2014.

La décision querellée ne précise pas la mesure dans laquelle il existerait aujourd'hui un risque d'incendie ou d'explosion tel qu'il justifierait que l'immeuble soit déclaré inhabitable pour des raisons de sécurité et qu'il soit fait interdiction à ses occupants, dont la plupart ont intégralement respecté leurs obligations d'occuper ou de faire occuper les lieux.

La mesure prise par l'arrêté querellé est donc manifestement disproportionnée par rapport aux constatations de fait actuelles ».

B. Mémoire en réplique

La requérante reproduit, en substance, l'argumentation de sa requête. A propos de la troisième branche de son moyen, elle complète les développements de celui-ci en se référant à un arrêt n° 227.039 prononcé par le Conseil d'Etat le 3 avril 2014, dont elle reproduit l'extrait suivant :

- « En l'espèce, l'arrêté mentionne notamment des risques d'explosion en raison de l'absence de “vérification de l'étanchéité et de l'état de la conduite” de gaz, ainsi qu'un risque d'incendie dû entre autres à l'absence de “vérification de la section des câbles suffisante pour éviter tout échauffement” de l'installation électrique. Si ces risques peuvent potentiellement porter atteinte à la sécurité des passants ou des riverains, l'acte attaqué n'indique nullement concrètement en quoi, en l'espèce, l'ampleur des manquements menace la sécurité des tiers susvisés. La seule absence d'attestation de conformité des installations électriques et de gaz est insuffisante à cet égard ».

C. Dernier mémoire de la requérante

Dans un dernier mémoire, qu'elle intitule « Dernier mémoire en réplique », la requérante fait valoir ce qui suit :

- « La requérante ne partage pas la lecture faite par la partie adverse du rapport de Monsieur l'Auditeur DELVAL.
Les développements de ce rapport ne font en effet apparaître, à l'estime de la requérante, ni sous une forme ni sous une autre que la proposition de l'annulation de l'acte attaqué figurant en conclusion du rapport reposerait sur un moyen tiré de l'existence d'un fondement juridique erroné donné à l'acte attaqué et de la circonstance que cet acte aurait dû être justifié par l'application des dispositions du Code wallon du Logement en lieu et place des articles 133 et 135 de la

Nouvelle loi communale.

Le rapport de Monsieur l'Auditeur DELVAL précise, au contraire, que l'autorité de Police communale est habilitée par l'article 135, § 2 de la Nouvelle loi communale à prendre à l'égard de l'habitabilité d'un bâtiment toute mesure nécessaire pour remédier au risque présenté mais que le choix de la mesure reste cependant soumis au respect du principe de proportionnalité.

La partie adverse semble considérer que la référence faite tant par la requérante dans son mémoire en réplique que par le rapport de Monsieur l'auditeur DELVAL à l'arrêt n° 227.039 du 3 avril 2014 de votre Haute juridiction (arrêt VERITER) aurait pour conséquence que tant la requérante que Monsieur l'Auditeur DELVAL se fonderaient sur un moyen nouveau tiré du fondement juridique erroné de l'acte attaqué.

Si le moyen présenté dans la procédure ayant donné lieu à l'arrêt n° 227.039 du 3 avril 2014 par le requérant proposait une discussion des champs d'application respectifs des dispositions du Code wallon du Logement et des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, il n'a été fait référence à cet arrêt par la requérante qu'en raison de ce que celui-ci précisait la mesure dans laquelle un arrêté d'inhabitabilité fondé sur les articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, devait établir un lien concret entre les manquements constatés sur l'immeuble et la mise en cause de la sécurité des tiers et où cet arrêt précisait notamment que la seule absence d'attestations de conformité des installations électriques et de gaz était insuffisante pour démontrer concrètement que les manquements menaçaient la sécurité des tiers.

La requérante maintient qu'aucun moyen nouveau n'a été invoqué et conteste donc formellement la critique faite à cet égard par la partie adverse.

La transposition des principes consacrée par l'arrêt n° 227.039 du 3 avril 2014 de votre Haute juridiction dans le cas d'espèce mène nécessairement à la constatation que la partie adverse ne démontrait pas concrètement la mesure dans laquelle les manquements éventuels subsistant au moment de son adoption mettaient réellement en cause la sécurité des tiers et justifiait les mesures adoptées.

Pour rappel, l'arrêté litigieux considéraient que (1), il résultait des constatations effectuées antérieurement que la conformité du bâtiment sur le plan de la prévention des incendies n'était pas garantie (2), que l'attestation de mise en conformité de l'immeuble sur le plan de la prévention des incendies qui devait être délivrée par le Département prévention de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs n'avait pas été produite et que (3) ceci induisait une menace d'incendie et d'explosion avec des conséquences dévastatrices pouvant en résulter dans le voisinage.

Or, ainsi que le relève le rapport de Monsieur l'Auditeur DELVAL, les constatations faites sur l'immeuble remontaient à 2012, depuis cette époque, de nombreuses mises en conformité avaient été réalisées. La partie adverse avait reçu communication, par un courrier de la requérante du 26 septembre 2017, de l'état de la situation accompagné de l'ensemble des documents justificatifs démontrant les différents travaux réalisés et les initiatives prises. Ce courrier et ces annexes, dont il n'est pas contesté par la partie adverse qu'elle en a bien accusé réception, étaient donc à sa disposition et constituaient des éléments d'appréciation pertinents avant l'adoption de l'acte attaqué.

La partie adverse devait donc, sur base de ces éléments, indiquer concrètement en quoi l'ampleur des manquements éventuels subsistant à ce moment menaçait la sécurité des tiers et ceci était d'autant plus vrai que :

- au moment de l'adoption de l'acte attaqué, à l'exception d'un travail sur les parties communes commandé depuis le mois de janvier 2017, il ne restait plus à fournir que certaines attestations de conformité concernant certains appartements privés;
- la requérante avait demandé une visite du département prévention de

l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs mais cette demande, transmise par la Ville de Liège à l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs (il s'agit du seul canal autorisé) le 9 octobre 2017 n'avait pas encore eu lieu;

- malgré l'injonction de quitter les lieux formulée par l'acte attaqué, la Ville de Liège n'a ensuite pris aucune mesure pour mettre à exécution cette injonction et a permis aux occupants de se maintenir dans les lieux, ce qui dément manifestement la réalité du risque invoqué pour justifier le caractère inhabitable de l'immeuble.

La requérante maintient donc que, en adoptant l'acte attaqué, la partie adverse a méconnu le principe de proportionnalité.

La requérante sollicite donc l'annulation de l'acte attaqué ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

A. Quant à la deuxième branche

Il doit, avant tout, être relevé à la lecture de l'acte attaqué que c'est l'absence de production de l'attestation requise de mise en conformité de l'immeuble dans le délai prescrit qui a déterminé la partie adverse à adopter la décision contestée. En soutenant que celle-ci serait justifiée par le fait qu'il n'aurait pas été donné suite aux mesures prescrites par l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs (IILE) le 22 octobre 2014, le moyen procède d'une lecture erronée de l'acte attaqué et manque en fait en tant qu'il reproche à celui-ci d'être fondé sur un motif erroné.

Par ailleurs, il se comprend à la lecture de l'acte attaqué et de l'ensemble du dossier, *primo*, que le trouble à la sécurité publique mis en évidence par la partie adverse résultait du défaut de conformité de l'immeuble concerné sur le plan de la prévention des incendies, défaut induisant une menace d'incendie ou d'explosion; *secundo*, que seule une mise en conformité impliquant qu'il soit donné suite à toutes les mesures prescrites à cette fin par l'IILE, le 22 octobre 2014, permettrait de faire cesser ce trouble; *tertio*, que cette mise en conformité devait être attestée par un rapport favorable du département « prévention » de la zone de secours Liège zone 2 IILE-SRI.

La requérante fait grief à la partie adverse d'avoir adopté la décision attaquée en dépit de ce que la plupart des mesures prescrites auraient été menées à bonne fin. Elle ne soutient toutefois pas que le motif du défaut de production de l'attestation requise serait erroné et ne conteste pas que toutes les mesures prescrites n'avaient pas été mises en œuvre lorsque la partie adverse a statué, puisqu'elle

insiste sur la mise en œuvre de la « quasi-totalité » de ces prescriptions.

Dans ces circonstances, il ne peut être reproché à la partie adverse d'avoir commis « une erreur manifeste tant dans l'exactitude que dans l'appréciation des faits », en statuant dans le sens critiqué par le moyen.

Le moyen n'est pas fondé en sa deuxième branche.

B. Quant à la première branche

En sa première branche, le moyen unique reproche à la partie adverse d'avoir fondé l'acte attaqué sur une erreur en fait, lorsqu'après avoir rappelé qu'un délai de 21 jours avait été accordé, par le courrier recommandé du 25 août 2017, aux personnes intéressées « pour faire connaître d'éventuelles remarques et/ou demander à être entendu[e]s », il est relevé que « ce délai est échu sans que personne ne se soit manifesté ».

Pour contester l'affirmation relative à l'absence de réaction dans le délai imparti, la requérante invoque le courrier adressé à la partie adverse par son syndic le 26 septembre 2017 (soit une date postérieure à l'expiration du délai fixé par la partie adverse) et n'établit pas que d'autres réactions auraient été exprimées.

L'acte attaqué qui constate qu'à l'échéance du délai fixé par la partie adverse personne ne s'était manifesté ne procède pas d'une erreur en fait.

Par ailleurs, la requérante reproche à la partie adverse de n'avoir pas pris en considération les renseignements qu'elle lui avait communiqués par son courrier du 26 septembre 2017, alors que – selon le moyen – le délai de 21 jours qui ne serait prescrit par aucune disposition légale ou réglementaire, ne constituait pas un délai prévu à peine de déchéance. En formulant ce grief, elle n'indique toutefois pas les dispositions et principes qu'aurait violés la partie adverse en s'abstenant de prendre en considération ce courrier adressé après l'expiration du délai de 21 jours.

Enfin, et en toute hypothèse, le moyen laisse entendre que ce serait l'absence de réaction ainsi relevée par la partie adverse qui justifierait la mesure d'inhabilité. Cette absence de réaction est certes constatée par la partie adverse; ce n'est toutefois pas ce constat qui l'a déterminée à prendre la décision attaquée, mais bien le fait que n'a pas été produit, dans le délai imparti, un document attestant

la mise en conformité de l'immeuble concerné sur le plan de la prévention des incendies. Ce motif est vainement critiqué par la deuxième branche du moyen, de sorte qu'à supposer même que ce serait à tort que la partie adverse a considéré qu'aucune réaction n'avait fait suite à son courrier du 25 août 2017, le moyen qui, en cette première branche, le lui en fait le grief ne pourrait entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

Pour ces raisons, le moyen ne peut être accueilli en sa première branche.

C. Quant à la troisième branche

En sa troisième branche, le moyen dénonce une méconnaissance du principe de proportionnalité. Après avoir souligné l'importance que revêt celui-ci dans l'adoption de décisions administratives qui ont pour effet d'interdire, de restreindre ou d'affecter l'exercice de droits individuels et avoir rappelé le contexte factuel dans lequel s'inscrit l'adoption de l'acte attaqué, la requérante formule à l'encontre de celui-ci le seul grief suivant, avant de conclure que la mesure contestée est « manifestement disproportionnée par rapport aux constatations de fait actuelles » :

« La décision querellée ne précise pas la mesure dans laquelle il existerait aujourd'hui un risque d'incendie ou d'explosion tel qu'il justifierait que l'immeuble soit déclaré inhabitable pour des raisons de sécurité et qu'il soit fait interdiction à ses occupants, dont la plupart ont intégralement respecté leurs obligations d'occuper ou de faire occuper les lieux ».

Un tel grief ne met en cause que l'indigence de la motivation formelle de l'acte attaqué, sans indiquer les dispositions ou principes qui seraient méconnus pour cette raison. Il n'entreprend, en revanche, pas de démontrer concrètement en quoi la décision contestée serait disproportionnée, se bornant à reprocher à la partie adverse de n'avoir pas indiqué en quoi l'ampleur des manquements subsistant à la date d'adoption de l'acte attaqué menaçaient la sécurité des tiers. Ce grief ainsi exposé est confirmé par le dernier mémoire de la requérante, laquelle – par ailleurs – ne tire pas clairement argument de l'arrêt du Conseil d'État qu'elle mentionne dans son mémoire en réplique, ne permettant pas d'apprécier la pertinence de cet enseignement jurisprudentiel en la présente cause.

Le moyen ne peut être accueilli en sa troisième branche.

V. Indemnité de procédure et autres dépens

La partie adverse sollicite la condamnation de la requérante au paiement d'« une indemnité de procédure de 700 euros ».

La requérante n'a fait état d'aucun élément dont le Conseil d'État pourrait tenir compte pour réduire le montant de l'indemnité sollicitée.

Il y a lieu, en conséquence, de faire droit à la demande d'indemnité de procédure de la partie adverse.

Le rejet du recours justifie, par ailleurs, que les autres dépens soient laissés à la requérante.

**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 les droit de rôle de 400 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 8 octobre 2021 par :

Imre Kovalovszky,
David De Roy,
Florence Piret,
Vincent Durieux,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

Imre Kovalovszky