

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 254.475 du 13 septembre 2022

A. 235.180/VI-22.203

En cause : **DUMONT** Aimé,
ayant élu domicile chez
M^e Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **le bourgmestre de la ville de Seraing,**
2. **la ville de Seraing.**

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 décembre 2021, Aimé Dumont demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « l'arrêté de Monsieur le bourgmestre de la ville de Seraing du 1^{er} octobre 2021 déclarant aménorable inhabitable l'immeuble sis rue Damry 155 à 4100 Seraing (Bonnelles), cadastré -section B, numéro 381 C9, comprenant ordre à tous les occupants actuels et futurs d'évacuer les lieux pour le 31 mars 2022 au plus tard, interdiction étant faite à Monsieur Aimé Dumont, y domicilié, titulaire de droits réels, d'occuper ou de laisser occuper le bâtiment à l'avenir, à quelque titre que ce soit » et, d'autre part, l'annulation de cet arrêté.

II. Procédure

La contribution et le droit 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.

M^{me} Geneviève Martou, premier 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 25 mai 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 22 juin 2022 et le rapport leur a été notifié.

L'affaire a été remise à l'audience du 7 septembre 2022.

M^{me} Florence Piret, président de chambre f.f., a exposé son rapport.

M^e Audrey Zians *loco* Patrick Henry, avocat, comparaisant pour la partie requérante, a été entendue en ses observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits cités par le requérant et réputés prouvés en application de l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973

Selon la relation qu'en donne le requérant, les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme il suit :

- « 2. Par acte du 30 avril 2008, Monsieur René DUMONT, père de la partie requérante, et son épouse, Madame Marguerite MONET, mère de la partie requérante, ont vendu à Monsieur Aimé DUMONT (partie requérante) :
- “ un ensemble immobilier comprenant une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, un manège et des installations sportives, situés rue Damry 155, l'ensemble cadastré comme suit :
1. un terrain de sport, cadastré ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, section B numéro 381 B 5 partie ... ;
 2. une maison, cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an ... section B numéro 381 P 5, d'une superficie de trente-et-un centiares ;
 3. une maison, cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an ..., section B numéro 381 N 5, d'une superficie de quarante-quatre centiares ;
 4. des installations sportives, cadastrées ou l'ayant été ... section B numéro 381 P 7, d'une superficie de onze ares nonante-sept centiares ;
 5. une maison, cadastrée ou l'ayant été ... section B numéro 381 R 7, d'une superficie de huit centiares ;
 6. une superficie bâtie, cadastrée ... section B numéro 381 R 5, d'une superficie de trente-deux centiares ;
 7. une maison, cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, section B numéro 381 R 5, d'une superficie de zéro centiare ;
 8. une maison, cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, ... section B numéro 381 S5, d'une superficie d'un are soixante-quatre centiares ;

9. une pâture, cadastrée ou l'ayant été, ... section B numéro 381 N 7, d'une superficie de quatorze ares vingt-sept centiares ;
10. une pâture, cadastrée ou l'ayant été, ... section B numéro 381 P partie. Ce bien présente une contenance de onze ares trente et un centiares, calculée par déduction de la contenance cadastrale totale de la parcelle 381 P ...".

En "CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES À LA PRÉSENTE VENTE", l'acte comprend la clause suivante :

" La présente vente a lieu aux clauses et conditions suivantes :

1. Monsieur Aimé DUMONT aura la nue-propriété du premier appartement situé au premier étage sur la gauche et en façade, des deux garages attenants au hall d'entrée du rez-de-chaussée, ainsi que du premier appartement situé sur la droite par rapport à la rue, à l'étage, à compter de ce jour. Il aura la pleine propriété et la jouissance par possession réelle au décès de l'usufruitier.

Interpellée par le notaire soussigné, la partie venderesse déclare que l'appartement situé au premier étage sur la gauche et en façade est occupé par elle-même, que l'appartement situé sur la droite par rapport à la rue est occupé par Monsieur DUMONT Guy, et que l'écurie est actuellement louée à usage de box pour chevaux.

Monsieur Aimé DUMONT laissera l'usage exclusif de 2 box et l'accès aux installations (écurie et manège) à Monsieur et Madame DUMONT-MONET. 5 Pour le surplus, l'acquéreur aura la propriété et la jouissance des biens par la possession réelle à dater de ce jour ...

3. Réserve d'usufruit :

La partie venderesse se réserve l'usufruit, sa vie durant, de l'appartement situé au premier étage sur la gauche et en façade, des deux garages attenants au hall d'entrée du rez-de-chaussée, ainsi que l'appartement situé sur la droite par rapport à la rue.

Les époux DUMONT-MONET disposeront de la jouissance des biens objets de la réserve d'usufruit, jusqu'au jour du décès du premier conjoint. À compter de cette date, le conjoint survivant exercera cet usufruit sur la totalité desdits biens jusqu'au jour de son décès.

Pendant toute la durée de son usufruit, la partie venderesse jouira desdits biens en bon père de famille et supportera les réparations mises par la loi à charge de l'usufruitier, les grosses réparations étant à charge du nu-propriétaire qui s'oblige à les effectuer sans décompte d'intérêt...

6. Servitude

Monsieur Aimé DUMONT octroie une servitude de passage pour l'usage des appartements faisant l'objet de l'usufruit".

3. D'après les informations en possession de la partie requérante, il semble que les biens qu'il a achetés aient fait l'objet de permis successifs, en 1964, un premier permis autorisant la construction d'un manège et d'une habitation y attenante a été délivré. Ce permis reprend le logement situé au rez-de-chaussée gauche, aujourd'hui en partie transformé en studio.

Le 26 décembre 1972, un second permis a été octroyé autorisant la construction d'un logement situé à l'étage gauche (sur le premier logement, inchangé).

Un troisième permis a été octroyé le 9 avril 1974, autorisant la construction de deux appartements et d'une écurie. Il s'agit des écuries situées au rez-de-chaussée à droite et à l'arrière du manège, ainsi que de deux logements situés à l'étage, à droite du manège.

Ainsi, au minimum quatre logements ont été officiellement autorisés par ces trois permis successifs.

4. Le 27 avril 2009, un procès-verbal initial de constat dénonce "la création de 5 logements (kots étudiants) et la modification de 5 baies sans autorisations préalables du Collège Communal." (pièce 2).

Un ordre d'interruption des travaux est délivré par le bourgmestre de la Commune à Monsieur Aimé DUMONT le 28 avril 2009 (pièce 3).

Le 11 mai 2009, le procès-verbal initial de constat relatif est dénoncé au Procureur du Roi (pièce 4).

5. Par l'intermédiaire de son notaire, Maître Frédéric BINOT, Monsieur Aimé DUMONT reçoit des informations sur la situation de son bien le 3 juillet 2009 (pièce 5).

Un nouveau procès-verbal initial de constat, apparemment identique au précédent, semble dressé le 24 juillet 2009 (pièce 6).

Un nouveau procès-verbal de constat d'infraction urbanistique sera dressé à charge de Monsieur DUMONT le 15 février 2010 (pièce 7).

6. En dates des 15 mars 2010 (pièce 8), 1^{er} avril 2010 (pièce 9), 17 février 2011 (pièce 10), 19 avril 2011 (pièce 11), 20 avril 2011 (pièce 12) et 18 juillet 2012 (pièce 13), différentes correspondances sont adressées par la Ville de Seraing et le SPW dans la perspective de la régularisation des infractions dénoncées.

7. La situation s'enlise. Les 30 septembre et 15 octobre 2015, le conseil de la partie requérante écrit, d'abord à la Ville de Seraing, ensuite au fonctionnaire délégué, dans la perspective d'obtenir des rendez-vous permettant à la partie requérante de présenter une solution de régularisation raisonnablement acceptable (pièces n^{os} 14 et 15).

8. Durant l'été 2018, différentes correspondances sont échangées entre les services du logement de la Ville de Seraing et Monsieur DUMONT à la suite d'une visite technique effectuée concernant le logement du rez-de-chaussée – seconde porte – entrée à gauche et du constat d'un certain nombre de manquements en matière de sécurité et de salubrité.

En septembre 2018, la partie requérante transmet aux services une partie des documents manquants réclamés (pièces 16, 17 et 18).

9. Le 3 janvier 2019, le bourgmestre de Seraing annonce une visite le 10 janvier 2019 en vue de dresser un état des lieux (pièce 19)

Un état des lieux est effectivement dressé le 10 janvier 2019. On observera qu'il constitue la base essentielle de la motivation de l'acte attaqué. Il n'est pas communiqué à la partie requérante, en tout cas à cette date.

10. Le 31 janvier 2019, le bourgmestre de la Ville de Seraing notifie à Monsieur DUMONT le caractère infractionnel de la situation : "vous ne disposez d'aucun permis de location pour les cinq petits logements individuels situés au rez-de-chaussée de l'immeuble repris sous objet ..." (pièce 21).

11. Le 5 février 2019 (pièce 22), les conseils de Monsieur DUMONT répondent à la Ville de Seraing communiquant 3 des 5 rapports de visite concernant les logements en question qui attestaient de la conformité desdits logements (19 mars 2010). Ils demandent communication du rapport de visite du 10 janvier 2019.

12. Le 22 février 2019, sans communiquer le rapport de visite du 10 janvier 2019, le bourgmestre de la Ville de Seraing en notifie une partie du contenu à Monsieur Aimé DUMONT et fixe une nouvelle réunion le 18 mars 2019 pour examiner le logement situé au rez-de-chaussée – 4^{ème} porte, qui n'a pu être contrôlé le 10 janvier (pièce 23).

13. Le 6 mars 2019, les conseils de la partie requérante répondent au bourgmestre de Seraing tant sous les aspects "Infractions au CoDT et au Code du Logement" que sous les aspects "Infractions au règlement général de police". En conclusion de cette correspondance, les conseils de la partie requérante indiquent qu'une demande de permis pour la transformation et requalification complète de l'immeuble va être introduite dans les prochaines semaines, que les logements actuels connaîtront de grandes modifications et seront mis en ordre à cette

occasion et que sans attendre le dépôt de cette demande, Monsieur DUMONT s'engage à réaliser des aménagements dès à présent :

- détecteurs incendie ;
- numérotation des logements ;
- conformité électrique.

(pièce 24).

14. Le 20 mars 2019, la Ville de Seraing accuse réception de cette correspondance et annonce qu'elle tient le dossier en suspens jusqu'au 30 septembre 2019 (pièce 25).

15. Le 28 mars 2019, le bourgmestre de la Ville de Seraing indique qu'il reste dans l'attente de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme annoncée (pièce 26).

16. Le 20 mai 2019, la Ville de Seraing accuse réception de la demande de permis d'urbanisme introduite, mais constate qu'elle est incomplète (pièce 27).

17. Le 5 novembre 2019, le bourgmestre de la Ville de Seraing notifie au SPW un constat d'infraction à la réglementation en matière de permis de location (pièce 28).

18. Le 27 février 2020, à la suite d'un rappel adressé par la Ville de Seraing, les conseils de la partie requérante adressent à la Ville de Seraing un rapport d'évolution du dossier depuis la correspondance du 6 mars 2019. Il est notamment indiqué, en ce qui concerne la demande de permis d'urbanisme, que Monsieur DUMONT est "en attente du retour du service urbanisme afin de pouvoir déposer des plans et pièces correspondant aux attentes de la Ville", que "différents travaux ont été exécutés", que le logement situé au rez-de-chaussée – 5^{ème} porte, a pu être inspecté (bail résilié), que les services de la Ville ont pu constater que "l'ensemble des logements disposent d'un détecteur incendie", que "les attestations gaz (chaudière) et ramonage des cheminées" ont été communiquées (pièces 44 et 45), et qu'en ce qui concerne les installations électriques, "des caissons avec marches ont été fixés au mur afin qu'ils soient facilement accessibles".

Un délai complémentaire est sollicité dans la perspective du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, qui doit intervenir dès que les renseignements complémentaires sollicités des services de l'urbanisme auront été transmis (pièce 29).

19. Le 22 avril 2020, le bourgmestre de la Ville de Seraing avertit les conseils du requérant que le premier dossier de demande de permis d'urbanisme a été déclaré irrecevable pour ne pas avoir été complété en temps opportun, qu'aucune preuve de réalisation d'un quelconque travail ne lui serait parvenue et que seule l'attestation d'entretien d'une chaudière serait en sa possession. Une correspondance du 30 janvier 2020 adressée par la Ville de Seraing à Monsieur Aimé DUMONT reproduit les constats effectués lors de la visite du 10 janvier 2019 (pièce 30).

20. Le conseil de la partie requérante répond par correspondance du 28 mai 2020 en rappelant les travaux qui ont déjà été exécutés et en communiquant, via un lien, un certain nombre de documents qui en constituent la preuve (pièce 31).

21. Le 2 juillet 2020, l'agent technique en chef du service urbanisme de la Ville de Seraing transmet à Monsieur DUMONT un accord de principe sur la demande de permis d'urbanisme de régularisation (transformation) à introduire (pièce 32). Copie de cet accord est transmis au service logement de la Ville de Seraing le 6 juillet 2020 (pièce 33).

22. Le 9 juillet 2020, le bourgmestre de la Ville de Seraing annonce aux conseils de la partie requérante qu'un délai complémentaire lui est accordé jusqu'au 31 décembre 2020 (pièce 34).

23. Le 3 novembre 2020, le service de l'urbanisme de la Ville de Seraing annonce que le nouveau dossier de permis d'urbanisme introduit n'est pas complet (pièce 35).

24. Le 1^{er} juillet 2021, une mise en demeure recommandée de réaliser les travaux de réhabilitation pour le 30 septembre 2021 est adressée par le service du logement de la Ville de Seraing à Monsieur DUMONT.

25. Le 8 juillet 2021, le conseil de Monsieur Aimé DUMONT annonce que la demande de permis d'urbanisme permettant de réaliser les travaux de réhabilitation a été introduite le 6 juillet 2021 (pièce 47) et qu'elle est sur le point d'être déclarée complète. Il profite de la correspondance pour rappeler que les appartements à l'étage en façade sont en usufruit au profit de Madame MONET (pièce 38).

26. Des pièces complémentaires seront néanmoins déposées le 16 septembre 2021 (pièce 46).

27. L'acte attaqué a été adopté le 1^{er} octobre 2021 et notifié à Monsieur DUMONT le 11 octobre 2021 (pièce 39).

28. Ce n'est qu'en date du 7 octobre 2021 qu'un accusé de réception de dossier de demande de permis d'urbanisme complet est adressé à Monsieur Aimé DUMONT (pièce 36).

29. Le rapport de l'IILE sur la demande de permis d'urbanisme en vue de la création et modification de 4 logements et de 2 logements déjà autorisés et de supprimer la piste du manège est adressé à Monsieur Aimé DUMONT le 28 octobre 2021. Il est favorable conditionnel (pièce 40).

30. Le 12 novembre 2021, le conseil de la partie requérante dénonce à la Ville de Seraing, à l'attention de Monsieur le bourgmestre BEKAERT et du service Sécurité et Salubrité Publiques, que Monsieur DUMONT le charge d'introduire un recours en annulation et en suspension contre l'arrêté du 1^{er} octobre 2021 (pièce 41).

Il fait observer que la décision attaquée est entachée de deux illégalités manifestes :

- D'une part, Monsieur Aimé DUMONT ne détient la pleine propriété de l'immeuble que de façon partielle (sa mère, Madame Marguerite MONET étant usufruitière d'une partie importante du 1^{er} étage de l'immeuble). Or, une partie des travaux qui auraient dû être effectués pour mettre l'immeuble en conformité concerne la partie d'immeuble qui est occupée par sa mère, Madame Marguerite MONET et la partie requérante n'y a pas accès.

- D'autre part, l'arrêté est fondé sur le rapport technique du service Sécurité et Salubrité Publiques du 10 janvier 2019, sans tenir compte des travaux qui ont été exécutés depuis, qui ont pourtant été notifiés par correspondances des 6 mars 2019 et 28 mai 2020 à la Commune.

31. Le 22 novembre 2021, Monsieur le bourgmestre de la Ville de Seraing accuse réception de la correspondance du conseil de la partie requérante du 12 novembre 2021, mais indique qu'il maintient sa décision (pièce 42). »

L'acte attaqué qui déclare améliorable inhabitable l'immeuble sis rue Damry 155 à 4100 Seraing (Boncelle) est motivé comme il 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 (R.C.G.P.), 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 le rapport technique du service sécurité et salubrité publiques daté du 10 janvier 2019, signalant l'état d'insalubrité et d'insécurité publiques de l'immeuble sis rue Damry 155, 4100 SERAING (BONCELLES), appartenant à M. Aimé DUMONT y domicilié ;

Vu les courriers datés des 22 février 2019 et 30 janvier 2020 suivis de la mise en demeure du 1^{er} juillet 2021 ;

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 zone de secours LIÈGE ZONE 2 (I.I.L.E.-S.R.I.) relatif à la sécurité incendie de l'immeuble sis rue Damry 155, 4100 SERAING (BONCELLES) ;

Attendu que cet immeuble est cadastré Section B, n° 381 C 9, en tant qu'entité d'habitation ;

Attendu que l'immeuble présente une infraction au Code du développement territorial (CoDT) et, plus particulièrement, en 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 de l'habitation durable à savoir, l'absence de permis de location permettant la mise en location de quatre logements situés au rez-de-chaussée (deuxième, troisième, cinquième et sixième portes) ;

Attendu que l'immeuble présente une infraction au règlement communal général de police (R.C.G.P.) et, plus particulièrement :

- à son article 387 : absence de l'attestation communale pour ses logements soumis à permis de location et du rapport favorable y lié, dressé par le bureau de la prévention de la zone de secours LIÈGE ZONE 2 (I.I.L.E. – S.R.I.) ;
- 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 défauts suivants :

- en ce qui concerne l'immeuble :

- absence :

- des attestations de conformité des installations à gaz (deux compteurs) et d'électricité (trois compteurs), délivrées par un organisme agréé par le Service public fédéral Affaires économiques et de la facture d'entretien de tous les appareils de chauffage au gaz ;
- de la facture et de l'attestation d'entretien d'une des deux chaudières et de ramonage de la cheminée utilisée pour les quatre poêles pellets et bois ;
- du rapport favorable du bureau de la prévention de la zone de secours LIÈGE ZONE 2 (I.I.L.E.-S.R.L.) ;
- absence de capot de protection sur les trois compteurs électriques se trouvant dans le garage au fond ;
- hauteur d'allège insuffisante au garde-corps situé dans les communs au premier étage ;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, seconde porte :
- absence disjoncteur de 300 mA ;
- absence de détecteur d'incendie ;

- absence de mise à la terre (ou terre non détectée) dans la cuisine ;
- présence d'une vidange de bonbonne à gaz dans la cave ;
- coffret électrique placé trop haut dans le séjour;
- prise électrique sortie du mur dans la cuisine (côté frigo);
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, troisième porte :
 - coffret électrique inaccessible car placé trop haut;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, cinquième porte :
 - coffret électrique inaccessible car placé trop haut;
 - absence de capot sur le coffret électrique;
 - absence de garniture électrique sur la prise dans le séjour;
- en ce qui en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, sixième porte :
 - absence de détecteur d'incendie ;
 - coffret électrique inaccessible car placé trop haut;
 - absence de capot sur le coffret électrique;
 - absence de garniture électrique sur la prise dans le séjour;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée et au premier étage, septième porte :
 - détecteurs d'incendie placés trop bas dans la cuisine et la chambre arrière;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, en façade avant, porte sur la droite :
 - absence de détecteur d'incendie ;
 - boîte de dérivation ouverte dans la cuisine ;
 - absence de main-courante à l'escalier vers le logement;
 - absence de garde-corps à l'escalier vers la mezzanine et du côté lit,
 - absence de garniture électrique dans le séjour;
- en ce qui concerne le logement situé au premier étage, entrée commune, porte de gauche à l'avant :
 - hauteur d'allège insuffisante aux trois fenêtres dans le séjour ;

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 actuels et futurs de l'immeuble,

ARRÊTE

ARTICLE 1. - L'immeuble situé rue Damry 155, 4100 SERAING (BONCELLES), cadastré section B, n° 381 C 9 est déclaré améliorable inhabitable. Ordre est donné à tous les occupants actuels et futurs d'évacuer les lieux pour le 31 mars 2022 au plus tard. Interdiction est faite à M. Aimé DUMONT, y domicilié, titulaire de droit réel, d'occuper ou de laisser occuper le bâtiment à l'avenir, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 2.- Dès le 1^{er} avril 2022, 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:
 - les attestations de conformité des installations à gaz (deux compteurs) et d'électricité (trois compteurs) délivrées par un organisme agréé par le Service public fédéral Affaires économiques et de la facture d'entretien de tous les appareils de chauffage au gaz;
 - la facture et de l'attestation d'entretien d'une des deux chaudières et de ramonage de la cheminée utilisée pour les quatre poêles pellets et bois ;
 - le rapport favorable du bureau de la prévention de la zone de secours LIÈGE ZONE 2 (I.I.L.E.-S.R.L);
 - placer un capot de protection sur les trois compteurs électriques se trouvant dans le garage au fond;
 - placer un garde-corps dans les communs du premier étage, 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, seconde porte :
 - placer un disjoncteur de 300 mA;
 - placer un(des) détecteur(s) 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 de mise à la terre (ou terre non détectée) dans la cuisine;
 - évacuer la vidange de bonbonne à gaz dans la cave;
 - rendre le coffret électrique accessible dans le séjour;
 - fixer la prise électrique sortie du mur dans la cuisine (côté frigo);
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, troisième porte :
 - rendre le coffret électrique accessible;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, cinquième porte :
 - rendre le coffret électrique accessible;
 - placer un capot sur le coffret électrique;
 - placer une garniture électrique sur la prise dans le séjour ;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée, sixième porte :
 - placer un(des) détecteur(s) 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;
 - rendre le coffret électrique accessible;
 - placer un capot sur le coffret électrique;
 - placer une garniture électrique sur la prise dans le séjour;
- en ce qui concerne le logement situé au rez-de-chaussée et au premier étage, septième porte :
 - déplacer les détecteurs d'incendie placés dans la cuisine et la chambre arrière. 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 rez-de-chaussée, en façade avant, porte sur la droite :
 - placer un(des) détecteur(s) 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;
 - fermer la boîte de dérivation dans la cuisine ;
 - fixer une main courante rigide à l'escalier vers le logement ;
 - fixer un garde-corps à l'escalier vers la mezzanine et du côté lit, d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm ;
 - placer une garniture électrique dans le séjour;
- en ce qui concerne le logement situé au premier étage, entrée commune, porte de gauche, à l'avant :

- placer, aux trois fenêtres dans le séjour, 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 l'achèvement desdits travaux, il est enjoint aux propriétaires d'en informer le service sécurité et salubrité publiques, place Kuborn 5, 4100 SERA.ING (tél.; 04/330.87.53), chargé de réceptionner les travaux prescrits.

ARTICLE 5.- Les travaux ne dispensent pas le(s) titulaire(s) de droit(s) réel(s) de se conformer aux autres lois et impositions, notamment urbanistiques. »

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que les deux moyens de la requête sont fondés.

V. Désignation de la partie adverse

Il y a lieu de mettre hors de cause le bourgmestre, dès lors qu'il a adopté l'acte attaqué en tant qu'organe de la ville de Seraing. Celle-ci doit être désignée comme seule partie adverse.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

1. Thèse du requérant

Le requérant prend un deuxième moyen « de la violation de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale et du règlement communal général de police de la Ville de Seraing, particulièrement de son article 378 établissant une classification parmi les logements inhabitables et de ses articles 387 et 412, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration ».

Il conteste les motifs qui fondent l'arrêté attaqué. Il fait tout d'abord valoir que « l'absence de permis de location et de permis d'urbanisme relatifs à la création de logements ne constitue pas des motifs qui, au regard du règlement communal général de police, autorisent le bourgmestre à prendre un arrêté déclarant un immeuble améliorable inhabitable ». Il ajoute que « contrairement à ce qui est affirmé par l'acte attaqué, le bureau de prévention de la zone de secours Liège Zone 2 a bien rendu un avis favorable conditionnel relatif à la sécurité incendie, certes le 26 octobre 2021 ». Il affirme encore que, postérieurement à l'établissement du

rapport technique du service sécurité et salubrité publiques du 10 janvier 2019, il a bien effectué dans l'immeuble, du moins sur la partie de celui-ci sur laquelle il dispose des droits lui permettant d'agir, les travaux exigés et que les documents relatifs à l'exécution de ces travaux ont été adressés par son conseil à la partie adverse en date des 6 mars 2019 et 28 mai 2020, ce qu'il détaille, en précisant, de manière systématique, en quoi il ne pouvait effectuer les travaux exigés dans la partie du bâtiment sur laquelle il ne dispose pas des droits nécessaires pour les réaliser, seul l'usufruitier pouvant, à son estime, y procéder.

Il expose, plus précisément, ce qui suit :

- « - Tous les travaux exigés concernant les logements situés au rez-de-chaussée, 2^{ème} porte, 3^{ème} porte, 5^{ème} porte, 6^{ème} porte, 7^{ème} porte (+ 1^{er} étage) et en façade avant, porte sur la droite, ont été effectués et les justificatifs de l'exécution de ces travaux ont été transmis par les correspondances susdites des 6 mars 2019 et 28 mai 2020 (pièces 24 et 31).
- En ce qui concerne le logement situé au 1^{er} étage, entrée commune, porte de gauche à l'avant, il ne s'agit pas d'un travail qui justifie la délivrance d'un arrêté déclarant améliorable inhabitable un immeuble puisqu'il constate seulement une "hauteur d'allège insuffisante aux trois fenêtres dans le séjour". De toute façon, la partie requérante n'a pas la possibilité d'effectuer ce travail puisque les trois fenêtres susdites se trouvent dans une partie du bâtiment sur laquelle seule [M.M] dispose des droits nécessaires, en étant usufruitière.
- Et, en ce qui concerne l'immeuble en général, l'acte attaqué dénonce :
- une absence d'attestations de conformité des installations à gaz, alors que des attestations ont été fournies pour l'année 2020 et d'électricité (trois compteurs sont présents dans l'immeuble, dont deux appartiennent à [M.M et le requérant] dispose des attestations de conformité pour le troisième et les a transmises) ;
 - une absence de facture et d'attestation d'entretien d'une des deux chaudières et de ramonage de la cheminée utilisée pour les quatre poêles à pellets et bois. Mais deux de ceux-ci concernent [M.M] et quant aux deux autres un vient à peine d'être installé et l'autre est installé dans un logement occupé par un tiers ;
 - l'absence d'un rapport favorable du bureau de prévention de la zone de secours Liège Zone 2 (voir ci-dessus, ce document a été délivré le 26 octobre 2021) ;
 - une absence de capot de protection sur les trois compteurs électriques qui se trouvent dans le garage du fond : celui-ci fait partie de l'usufruit de [M.M] ;
 - une hauteur d'allège insuffisante au garde-corps situé dans les communs au premier étage : celui-ci fait également partie de la partie d'immeuble appartenant en usufruit à [M.M.] »

Il considère qu'à supposer même qu'une partie des travaux n'ait pas été effectuée ou n'ait pas été réalisée d'une façon qui corresponde aux souhaits de la partie adverse, ce qui subsisterait ne pouvait pas justifier la délivrance d'un arrêté déclarant l'immeuble améliorable inhabitable. Il ajoute qu'alors qu'il a communiqué à la partie adverse les preuves d'exécution des travaux, l'acte attaqué ne peut se fonder exclusivement sur un rapport du 10 janvier 2019, antérieur de plus de trente mois à la prise de l'acte attaqué et qui ne correspond plus à la réalité des faits. Il

précise avoir introduit auprès de la partie adverse une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la création et la modification de quatre logements et de deux logements (déjà autorisés) et la suppression de la piste du manège rue Damry 155 à 4100 Bonnelles, que cette demande été déclarée complète le 7 octobre 2021, qu'elle est en cours d'instruction, qu'elle a reçu jusqu'ici des avis unanimement favorables et que, dès que le permis aura été délivré, il pourra entreprendre les travaux qui auront pour objet de supprimer et remplacer les cinq logements qui ne sont couverts ni par un permis de location ni par un permis d'urbanisme.

2. Thèse de la partie adverse

La partie adverse n'a pas déposé de note d'observations. Elle n'était ni présente ni représentée à l'audience.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Le contrôle juridictionnel d'un acte qui doit être motivé en la forme ne porte pas seulement sur l'existence d'une motivation. Celle-ci doit être adéquate et le contrôle s'étend au respect de cette adéquation, c'est-à-dire à l'exactitude, l'admissibilité et la pertinence des motifs. Dans l'exercice de ce contrôle, le Conseil d'État ne peut pas avoir égard à d'autres motifs que ceux qui sont exprimés dans l'acte.

En l'espèce, l'acte attaqué indique que l'immeuble est en infraction à l'article D.IV.4.6° du Code du développement territorial (absence de permis d'urbanisme relatif à la création de logements), au Code wallon de l'habitation durable (absence de permis de location pour quatre logements situés au rez-de-chaussée – deuxième, troisième, cinquième et sixième portes), aux articles 387 et 412 du règlement général communal de police (absence, pour les logements soumis à permis de location, d'une attestation communale et d'un rapport favorable établi

par le bureau de la prévention de la zone de secours Liège Zone 2 et non-respect de la numérotation officielle) et qu'il présente des « défectuosités » qui ont été constatées dans un rapport technique établi le 10 janvier 2019 par le service sécurité et salubrité publiques de la partie adverse.

Il apparaît toutefois de la motivation de la décision entreprise que ce sont ces défectuosités, en particulier, qui ont justifié celle-ci et l'interdiction d'occuper l'immeuble dans sa totalité. Il est, en effet, précisé que ces « défectuosités importantes [...] le rendent par nature inhabitable et [...] présentent un danger pour la sécurité publique » (au sens de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, visé en amont dans l'acte attaqué) et surtout que « cet immeuble pourrait être de nouveau habitable après exécution des travaux tendant à lever toutes les infractions en matière de salubrité et sécurité ». Les travaux listés à la suite de cette observation visent précisément à remédier aux défectuosités constatées dans le rapport technique du 10 janvier 2019. Ce rapport identifiait plusieurs manquements en matière de salubrité et de sécurité pour l'ensemble de l'immeuble sis rue Damry 155, à 4100 Seraing (Boucelle) ainsi que pour les différents logements qui le composent.

Conformément à l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, « lorsque la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts ». Par ailleurs, en l'absence de dossier administratif, le Conseil d'État est contraint de statuer sur la base des seuls documents que la partie requérante produit à l'appui de sa requête.

Il ressort des pièces annexées à la requête que, postérieurement au rapport technique du 10 janvier 2019, le conseil du requérant a, par des courriels des 6 mars 2019, 27 février 2020 et 28 mai 2020, avisé la partie adverse que son client avait effectué dans l'immeuble – du moins dans les parties sur lesquelles il dispose des droits lui permettant d'agir – les travaux exigés, en veillant à lui transmettre les documents (attestations et photos) pour le prouver. À la suite de ces courriels, le bourgmestre a, à plusieurs reprises, suspendu l'instruction du dossier, dans l'attente, semble-t-il, des résultats de la demande de permis d'urbanisme introduite par le requérant pour régulariser la situation de son bien. Le 1^{er} juillet 2021, le bourgmestre a cependant adressé au requérant une mise en demeure lui enjoignant de réaliser les travaux de réhabilitation pour le 30 septembre 2021 au plus tard. Dans un courriel postérieur du 8 juillet 2021, le conseil du requérant a notamment rappelé au bourgmestre que « les appartements à l'étage en façade sont en usufruit au profit de [M.M.] », ce dont la partie adverse avait apparemment connaissance puisqu'elle a, le 4 avril 2012, adressé à M.M. un courrier tendant à démontrer qu'elle savait que

M.M. disposait de droits sur une partie de l'immeuble (logement rue Damry 155/12).

Or, l'acte attaqué ne fait aucune mention des travaux que le requérant affirme avoir réalisés ni des attestations qu'il déclare avoir fournies, postérieurement au rapport technique du 10 janvier 2019. Les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre pourquoi la partie adverse a décidé de ne pas prendre en compte les documents (photos, attestations) que le conseil du requérant a produits dans ses différents courriels ni en quoi elle jugerait ces éléments insuffisants ou inadéquats. Ils n'indiquent pas non plus les raisons pour lesquelles l'ensemble de l'immeuble est déclaré améliorable inhabitable, sans distinction des parties de celui-ci et des documents produits par le requérant, tandis que ce dernier soutient qu'il ne pouvait pas réaliser les travaux exigés dans les parties sur lesquelles il ne détient pas la pleine propriété, M.M. en étant l'usufruitière, ce que la partie adverse ne pouvait ignorer.

Une telle motivation est inadéquate ou, à tout le moins, insuffisante. Elle est d'autant moins compréhensible que l'acte attaqué indique, dans son dispositif (article 4), que « dès l'achèvement desdits travaux, il est enjoint aux propriétaires d'en informer le service sécurité et salubrité publiques ». Or, le conseil du requérant a, par plusieurs courriels précédant l'adoption de l'acte attaqué, déjà averti la partie adverse que son client avait bien procédé à la réalisation des travaux demandés, à tout le moins dans les parties de l'immeuble qu'il détient en pleine propriété.

Dans la mesure précitée, le deuxième moyen est fondé.

Il n'est pas procédé à l'examen du premier moyen de la requête qui n'est pas de nature à conduire à une annulation plus étendue.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite, sans autre précision, une « indemnité de procédure liquidée dans le chef du requérant à 840 euros ».

Dès lors que le recours en annulation n'appelle que des débats succincts et qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension, il résulte de l'article 67, § 2, alinéa 3, qu'aucune majoration n'est due en l'espèce.

Par ailleurs, depuis l'entrée en vigueur, le 9 juillet 2022, de l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le montant de base de l'indemnité de procédure s'élève désormais à 770 euros.

Dans ces circonstances, il y a lieu d'accorder une indemnité de procédure de 770 euros à la partie requérante.

**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.

L'arrêté du bourgmestre de la ville de Seraing du 1^{er} octobre 2021 déclarant améliorabile inhabitable l'immeuble sis rue Damry 155 à 4100 Seraing (Boncelles), cadastré -section B, numéro 381 C9, comprenant ordre à tous les occupants actuels et futurs d'évacuer les lieux pour le 31 mars 2022 au plus tard, interdiction étant faite à Monsieur Aimé Dumont, y domicilié, titulaire de droits réels, d'occuper ou de laisser occuper le bâtiment à l'avenir, à quelque titre que ce soit est annulé.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le 13 septembre 2022 par :

Florence Piret,
Vincent Durieux,

président de chambre f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

Florence Piret