

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 122.919 du 17 septembre 2003

A.74.266/VI-16.421

En cause : **MAJERUS** Francine,

ayant élu domicile chez
Me Philippe HANSOUL, avocat,
Mont Saint-Martin, 20,
4000 Liège,

contre :

**1. le Bourgmestre de la Commune de Flémalle,
2. la Commune de Flémalle.**

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 mai 1997 par Francine MAJERUS qui demande l'annulation de "l'arrêté du Bourgmestre de la Commune de Flémalle du 28 février 1997, à elle envoyé le 3 mars 1997, en tant que celui-ci subordonne la levée de l'interdiction d'habiter grevant les niveaux 1 et 2 de (son) habitation et de l'arrêté de fermeture du 6 octobre 1988 au respect des «conditions énoncées au préambule de l'arrêté à propos de l'escalier d'accès aux étages» et dispose que cette mesure n'entrera en vigueur qu'après constat, par nos services, de l'exécution complète des conditions - prescriptions citées ci-avant, toute domiciliation y étant, par voie de conséquence, interdite préalablement à l'accomplissement de cette formalité (article 2)";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 7 juillet 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 septembre 2003 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEWALLE, Conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Jamilla AKIF, avocat, loco Me Philippe HANSOUL, avocat, comparaisant pour la requérante et Me Eric RIGAUX, avocat, comparaisant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, Premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête sont les suivants:

1. Francine MAJERUS est domiciliée à Flémalle, rue E. Doneux, 27, depuis, semble-t-il, le 18 septembre 1993.

2. Le 6 octobre 1988, le bourgmestre de la commune de Flémalle a pris un arrêté, dit de "fermeture provisoire", "interdisant à l'habitation" l'immeuble sis rue E. Doneux, 27, et disposant qu'aucun occupant ne pourrait y être admis si les travaux suivants n'étaient pas exécutés :

- réparation de la toiture de l'annexe;
- réfection du plafond de l'annexe;
- réparation des menuiseries, vitreries;
- vérification de l'installation électrique et des conduits de fumée;
- vérification de la distribution d'eau et mise en ordre des sanitaires.

L'arrêté du 6 octobre 1988, dont le préambule visait le règlement général de police sur les bâtisses et le règlement communal de police, considérait de façon générale que ce logement était humide, vétuste et mal entretenu.

3. Le 12 janvier 1990, le collège des bourgmestre et échevins a accordé à la S.P.R.L. TRANSFOBEL, qui a acheté l'immeuble, un permis de bâtir l'autorisant à transformer le rez-de-chaussée commercial en locaux habitables.

4. Le 11 décembre 1992, le bourgmestre a pris un arrêté "de réouverture partielle" par lequel il décidait de rapporter l'arrêté de fermeture provisoire du 6 octobre 1988 uniquement en ce qui concernait le rez-de-chaussée mais de maintenir l'interdiction d'habiter le premier et le second étages du bâtiment si les travaux suivants n'étaient pas exécutés :

- réfection des plafonds et assèchement des murs;
- réparation des plafonnages;
- réparation des menuiseries, vitreries;
- vérification et mise en conformité de l'installation électrique et des conduits de fumée;
- vérification de la distribution d'eau et mise en ordre des sanitaires;
- vérification de l'étanchéité de la toiture du bâtiment.

Le préambule de l'arrêté du 11 décembre 1992, qui visait, outre l'article 133 de la loi communale, le règlement général de police sur les bâtisses et le règlement communal de police, considérait qu'en raison des travaux d'aménagement du rez-de-chaussée, cette partie de bâtiment ne présentait plus les "critères taudisants" ayant entraîné l'adoption de l'arrêté de fermeture provisoire tandis que les locaux des premier et second étages devaient toujours faire l'objet de travaux afin de les rendre habitables; il ajoutait que l'accès aux étages était tout à fait indépendant et distinct de la partie habitable du rez-de-chaussée et que plus rien ne s'opposait à ce que M. Michel BOUILLAUT, gérant de la S.P.R.L. TRANSFOBEL, occupât le rez-de-chaussée à titre de logement.

5. Le 11 juin 1995, M^{me} F. MAJERUS a dénoncé au bourgmestre le caractère dangereux, du point de vue des risques d'incendie, de la cage d'escalier donnant accès à son appartement.

6. Le 15 juin 1995, le service communal d'incendie a fait rapport au bourgmestre au sujet de la plainte émanant de M^{me} F. MAJERUS.

7. Le 10 juillet 1995, le bourgmestre de la commune de Flémalle a répondu à M^{me} F. MAJERUS en invoquant l'article 147 du règlement général sur les lotissements, bâtisses et logements ainsi que "les règles de bonne pratique en matière de prévention des incendies".

Cette lettre faisait état de précédentes correspondances, notamment des 25 janvier et 6 mars 1995, non versées au dossier administratif, de sorte que ladite lettre se révélait peu compréhensible.

8. Le 19 décembre 1995, M^{me} Francine MAJERUS a écrit au "collège communal" :

" Je suis la nouvelle propriétaire de l'immeuble sis à Flémalle, rue Edgard Doneux. Je sollicite de votre part l'exonération de la taxe sur l'insalubrité des deux appartements de mon immeuble. Je prévois de faire lever l'insalubrité de ceux-ci dans le courant de l'année 1996."

9. Le 31 janvier 1997, le service communal d'incendie a adressé un nouveau rapport au bourgmestre en ce qui concernait la sécurité-incendie dans l'immeuble sis rue E. Doneux; ce rapport, rédigé à la suite d'une visite du bâtiment, faisait état de travaux réalisés par le propriétaire mais signalait qu'ils étaient incomplets et que la situation de la cage d'escalier desservant les deux appartements ainsi que l'immeuble voisin restait la source de problèmes.

10. Le 28 février 1997, le bourgmestre a pris l'arrêté qui constitue l'acte attaqué et qui est ainsi rédigé :

" Le Bourgmestre,

Considérant le rapport de l'Echevinat des Travaux subsidiés et des Affaires économiques suite à la demande du propriétaire introduite en date du 30 décembre 1996 concernant l'immeuble sis rue Edgard Doneux, n° 27, cad. 1^{ère} div. section b n° 353 W 2 appartenant à M^{me} Francine MAJERUS domiciliée à cette adresse;

Vu l'arrêté de fermeture en date du 6 octobre 1988;

Vu l'arrêté de réouverture partielle concernant le rez-de-chaussée en date du 11 décembre 1992;

Attendu que les niveaux 1 et 2 du bâtiment présentent des conditions d'habitabilité qui permettent leur réouverture au logement effectif;

Compte tenu toutefois du constat de l'existence d'un escalier en bois, matériau non conforme au prescrit de l'article 147 du règlement communal sur les bâtisses, à savoir :

«... Les cages d'escaliers, d'ascenseurs et de monte-charges doivent être entièrement construites en matériaux incombustibles ... notamment à l'endroit de maisons à logements multiples ...»;

Considérant en outre que l'escalier d'accès aux étages est situé complètement dans le volume de l'habitation voisine;

Attendu que cette situation de fait génère des notions de servitudes et/ou d'obligations réciproques des propriétaires intéressés et est sujette à un conflit d'ordre civil échappant à la compétence de notre administration;

Attendu que la mise en conformité de cet escalier doit être exécutée en respect de servitudes potentielles et, en toute hypothèse, de tout document probant du droit incontestable à intervenir sur cet espace et qu'à défaut de tels éléments, il appartiendra au requérant d'obtenir une décision judiciaire à cet égard;

Vu le règlement général sur les bâtisses de la commune de Flémalle adopté par le conseil communal du 17 janvier 1977;

Vu la disposition finale de l'article 133 de la loi communale chargeant spécialement Monsieur le Bourgmestre de l'exécution des lois et règlements de police;

Vu le règlement communal de police approuvé par A.R. du 11 mai 1981;

DECIDE :

Art. 1 : de lever l'interdiction d'habiter grevant les niveaux 1 et 2 de l'habitation et de rapporter l'arrêté de fermeture du 6 octobre 1988 concernant l'immeuble sis rue Edgard Doneux n° 27, cad. 1^{ère} div., sion B n° 353 W 2 appartenant à M^{me} Francine MAJERUS domiciliée à cette adresse, sous réserve de satisfaire aux conditions énoncées au préambule du présent à propos de l'escalier d'accès aux étages.

Art. 2 : cette mesure n'entrera en vigueur qu'après constat, par nos services, de l'exécution complète des conditions/prescriptions citées ci-avant; toute domiciliation y étant, par voie de conséquence, interdite préalablement à l'accomplissement de cette formalité.

Art. 3 : le présent arrêté sera notifié à Mr le gouverneur de la Province, à Mr le Secrétaire du Comité régional du Logement, au Ministère de la Région wallonne - service «Police des habitations insalubres», au propriétaire, au service «population» ainsi qu'à Mr le Commissaire de Police chargé d'en surveiller l'exécution."

Considérant que les parties adverses excipent de l'incompétence du Conseil d'Etat pour connaître de la requête en ce que, par un courrier du 11 juin 1995, la requérante reconnaît que l'escalier sur lequel elle dispose d'une servitude présente un danger en raison du caractère hautement inflammable des matériaux qui le constitue, qu'elle demande que la commune porte remède à cette situation, qu'elle reproche à celle-ci de ne pas contraindre le propriétaire à faire les transformations nécessaires, et que, dans ces conditions, le recours ne tend pas à l'annulation de l'acte attaqué, lequel a l'accord de la requérante depuis deux ans;

Considérant que la requérante réplique que, pour que le Conseil d'Etat soit compétent, il faut que la requête tende à l'annulation de l'acte d'une autorité administrative, qu'aucune action de nature à aboutir à un résultat équivalant à l'annulation par le juge de l'excès de pouvoir ne soit ouverte au requérant devant une Cour ou un tribunal

de l'Ordre judiciaire et que la requête n'ait pas pour objet véritable une contestation portant sur un droit subjectif; qu'elle affirme que le Conseil d'Etat est compétent pour connaître de la requête, compte tenu de son objet;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante affirme que sa requête doit être interprétée comme visant la décision du Bourgmestre de Flémalle dans son intégralité;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties adverses maintiennent que le Conseil d'Etat ne peut connaître de la requête et qu'est inopérante la précision apportée par la requérante dans son dernier mémoire selon laquelle elle poursuit l'annulation de l'intégralité de l'arrêté du Bourgmestre de la Commune de Flémalle, notifié le 3 mars 1997;

Considérant que, par la décision attaquée, les parties adverses déclarent "lever l'interdiction d'habiter les niveaux 1 et 2 de l'habitation" et "rapporter l'arrêté de fermeture du 6 octobre 1988 concernant l'immeuble sis rue Edgard Doneux n° 27 (...) appartenant à Mme Francine MAJERUS domiciliée à cette adresse, sous réserve de satisfaire au préambule du présent à propos de la cage d'escalier d'accès aux étages", à faire constater par leurs services; que, saisi sur la base de l'article 14, § 1^{er}, des lois coordonnées le 12 janvier 1973, le Conseil d'Etat ne pourrait connaître de la requête que si celle-ci tendait à l'annulation de la décision attaquée, et non à la réformation de celle-ci; qu'en l'espèce, en poursuivant l'annulation "de l'arrêté du Bourgmestre de la Commune de Flémalle du 28 janvier 1997, en tant que celui-ci subordonne (...)", la requérante vise à faire annuler exclusivement les conditions qui assortissent la levée de l'interdiction d'habiter les étages de son immeuble et l'abrogation de l'arrêté de fermeture du 6 octobre 1988; que l'annulation de ces seules conditions conduirait à la réformation de la décision attaquée, en déterminant la levée pure et simple de cette interdiction et cette abrogation, ce que les parties adverses n'ont manifestement pas voulu; que les informations apportées par la requérante dans son dernier mémoire quant à la portée de sa requête sont tardives et ne peuvent être prises en compte; que, dans la mesure où elle se fonde sur l'incompétence du Conseil d'Etat, l'exception doit être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173, 53 euros, sont mis à la charge de la requérante.

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

M. HANSE,	Conseiller d'Etat, Président f.f.,
M. LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} GUFFENS,	Conseiller d'Etat,
M. HARMEL,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

P. HARMEL.

Ph. HANSE.