

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 125.368 du 17 novembre 2003

A. 138.524/XIII-3047

En cause : **IPPOLITO** Carmelo,
ayant élu domicile chez
Mes Dominique DRION et
Xavier DRION, avocats,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

contre :

1. le Bourgmestre de la ville de Liège,

2. la Ville de Liège,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques DE BOECK, avocat,
clos Chanmurly 1c 004
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 juin 2003 par Carmelo IPPOLITO, qui demande l'annulation de l'arrêté du 25 avril 2003 du bourgmestre de la ville de Liège déclarant inhabitable à titre temporaire l'immeuble sis à Liège, rue Libotte, 4 (réf. : SSSP/19005);

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 4 septembre 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 septembre 2003;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Dominique DRION, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Jean-Philippe RENAUD, loco Me Jacques DE BOECK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Carmelo IPPOLITO, domicilié à Ans, rue d'Othée, 30, est propriétaire d'un immeuble situé à Liège, rue Libotte, 4.

2. Le 25 février 2003, le chef du bureau technique du service communal de la sécurité et de la salubrité publiques rédige un constat technique relatif à l'immeuble sis rue Libotte 4, constat qui relate les faits relevés lors d'une visite du bâtiment effectuée le 14 février 2003. Le constat technique décrit les lieux et relève un certain nombre d'"infractions" dans les termes suivants :

- "
- La toiture n'est plus étanche;
 - L'immeuble est envahi d'humidité;
 - Les ouvrants de fenêtre n'ont plus un fonctionnement normal;
 - Les escaliers ne présentent plus toute garantie voulue;
 - L'installation électrique est vétuste et dangereuse;
 - Les installations sanitaires ne sont pas en ordre".

Le constat énumère les dispositions que le propriétaire devrait être invité à prendre dans un délai fixé à quinze jours.

3. Le 27 février 2003, le service communal de la sécurité et de la salubrité publiques notifie le constat technique à Carmelo IPPOLITO et l'invite à prendre les dispositions y énumérées dans un délai de quinze jours.

4. Le 8 mars 2003, l'architecte L.-F. HERZE, mandaté par Carmelo IPPOLITO, écrit à la ville de Liège contester le constat technique dès lors que, selon lui, l'étanchéité de la toiture est assurée, que l'humidité des murs a disparu et que les éléments de constructions internes et les escaliers ne présentent pas de problème de stabilité.

5. Par une lettre non datée, recommandée à la poste le 7 avril 2003, le service communal de la sécurité et de la salubrité publiques notifie à nouveau le constat technique et ajoute ce qui suit :

" Je vous invite à soumettre par écrit, dans un délai de 3 jours à dater de la présente, vos remarques éventuelles sur les faits constatés et reprochés. Passé ce délai, votre dossier sera soumis à M. le Bourgmestre, lequel pourrait être amené à déclarer votre immeuble inhabitable".

6. Le 10 avril 2003, Carmelo IPPOLITO répond au service communal de la sécurité et de la salubrité publiques : il demande un rendez-vous sur les lieux, décrit l'usage actuel de son immeuble, impute les détériorations aux anciens locataires, rappelle les constatations de son architecte et conteste le délai imparti pour la réalisation des travaux.

7. Le 25 avril 2003, le bourgmestre de la ville de Liège prend un arrêté d'inhabitabilité à titre temporaire à l'égard de l'immeuble sis rue Libotte, 4.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Le bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale et plus particulièrement les articles 133 alinéa 2 et 135 paragraphe 2;

Vu le règlement relatif aux bâtisses et logements du 8 novembre 1935 et les modifications subséquentes en la matière;

Vu le constat technique de visite de l'immeuble sis rue Libotte, 4 à 4020 Liège, dressé le 25 février 2003 par M. André Manette, agent technique au service de la sécurité et de la salubrité publiques duquel il ressort que cet immeuble présente un danger pour la sécurité pour les raisons suivantes :

- La toiture n'est plus étanche;
- L'immeuble est envahi d'humidité;

- Les ouvrants de fenêtre n'ont plus un fonctionnement normal;
- Les escaliers ne présentent plus toute garantie de sécurité voulue;
- L'installation électrique est vétuste et dangereuse;
- Les installations sanitaires ne sont pas en ordre.

Attendu que ce constat technique a été communiqué le 10 avril 2003 à Monsieur Ippolito, propriétaire, domicilié rue d'Othée, 30 à 4031 Ans, lui octroyant un ultime délai de trois jours en vue de régulariser sa situation et présenter, par écrit, ses éléments de défense;

Considérant qu'il n'a pas usé de son ultime droit de défense;

Considérant le danger imminent de la situation;

ARRETE :

Article 1. L'immeuble sis rue Libotte, 4 à 4020 Liège, propriété de Monsieur Ippolito, rue d'Othée, 30 à 4031 Ans est déclaré inhabitable à titre temporaire.

Article 2. Ordre est donné aux habitants du logement en cause de l'évacuer dans un délai de 3 mois prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Article 3. A l'expiration du délai fixé à l'article précédent, l'immeuble situé rue Libotte, 4 à 4020 Liège ne pourra plus être occupé à titre d'habitation et quiconque l'occupera à ce titre en sera expulsé.

Article 4. Un écriteau portant les mots "Immeuble interdit pour manque de sécurité" sera apposé sur la porte principale de l'immeuble.

Article 5. Après la réalisation des travaux de mise en conformité de l'immeuble, une nouvelle visite des lieux sera effectuée, à la demande du propriétaire en vue de lever l'arrêté d'inhabitabilité frappant cet immeuble.

Article 6. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature.

Article 7. Expédition du présent arrêté sera adressée (suit l'énumération de dix personnes ou services)".

Alors même qu'en vertu de son article 6, l'arrêté attaqué entre en vigueur dès le jour de sa signature, il n'est notifié à son destinataire que par une lettre portant la date du 30 avril 2003.

8. Le 7 mai 2003, Carmelo IPPOLITO écrit au service de la sécurité et de la salubrité publiques pour protester contre l'arrêté d'inhabitabilité.

Cette lettre, comme les précédentes, semble être demeurée sans réponse.

9. Le 20 mai 2003, le requérant écrit à nouveau au service communal concerné pour lui signaler les travaux qui ont été réalisés. Une copie de la lettre est adressée au bourgmestre.

10. Le 5 juin 2003, le bourgmestre de Liège répond à Carmelo IPPOLITO qu'il demande à ses services de l'informer au sujet de l'état d'avancement du dossier

11. D'autres immeubles liégeois appartenant à Carmelo IPPOLITO ont fait l'objet en 2003 d'arrêtés de police du bourgmestre; il s'agit des actes suivants :

- l'arrêté du 25 février 2003 (réf. SSSP/18943/AM) déclarant inhabitable l'immeuble situé rue Villette, 41;
- l'arrêté du 25 février 2003 (réf. SSSP/18944/AM) déclarant inhabitable l'immeuble situé rue Lairesse, 111;
- l'arrêté du 25 février 2003 (réf. SSSP/18946/AM) déclarant inhabitable l'immeuble situé quai Orban, 2;
- l'arrêté du 10 mars 2003 (réf. SSSP/18945/AM) déclarant inhabitable l'immeuble situé quai Orban, 29.

Le requérant a saisi, le 25 avril 2003, le Conseil d'Etat d'une demande de suspension et d'un recours en annulation à l'encontre de ces quatre décisions (affaire A. 135.977/XIII-2981).

La demande de suspension a été rejetée par l'arrêt n° 121.789 du 18 juillet 2003;

Considérant que les parties adverses soulèvent à l'égard de la demande de suspension l'exception d'irrecevabilité suivante :

- " A l'original de la requête doivent être annexées trois copies certifiées conformes par le signataire, augmenté d'autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses en cause (article 85 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948).

L'exigence du «certifié conforme» est essentielle, d'autant dans ces procédures accélérées comme en l'espèce, puisque la «copie certifiée conforme» qui sera notifiée par le greffe à la partie adverse sera sa seule et unique base de travail, lui permettant de rédiger sa note d'observations.

La notification d'une copie de requête non certifiée ou d'une copie de requête certifiée mais non conforme, lèse de manière (sic) les droits de la défense, la partie adverse n'étant pas en mesure de répondre avec certitude aux moyens du requérant.

La requête déposée avec en annexe des copies non certifiées ou certifiées mais non conformes en dépit de l'inscription portée sur la copie, viole le prescrit de l'article 85 Arrêté du Régent, et frappe le recours d'irrecevabilité.

En l'espèce, la copie reçue par la partie adverse revêt la mention «pour copie certifiée conforme à l'original» et est signée sous le «cachet» DRION - AVOCAT, mais cette copie ainsi certifiée ne présente aucun paraphe sur les pages qui se suivent, et en dernière page ne présente aucune signature.

La partie adverse ne dispose donc d'aucune certitude pour préparer sa défense, n'importe quoi ayant pu lui être communiqué à titre de «copie conforme», la seule certitude qu'on puisse avoir étant qu'il ne s'agit pas d'une copie conforme de l'acte qui a été déposé.

S'il s'agit effectivement d'une copie conforme, alors il faut en conclure que l'original n'est pas signé ni paraphé.

Dans l'une ou l'autre occurrence, le recours en suspension n'est pas recevable";

Considérant que c'est à tort que les parties adverses fondent leur exception d'irrecevabilité de la demande de suspension sur l'article 85, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat; qu'en effet, en référé, s'applique exclusivement l'article 42, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; que l'exception d'irrecevabilité manque par conséquent en droit; qu'en revanche, l'article 85, alinéa 1^{er}, est applicable à la procédure en annulation;

Considérant que l'article 85 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 dispose comme suit :

" A toute requête ou mémoire sont jointes trois copies certifiées conformes par le signataire. Ce nombre est augmenté d'autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses en cause.

La remise de copies supplémentaires peut être ordonnée";

Considérant que la transmission par le requérant des copies certifiées conformes de sa requête n'est pas une formalité prescrite à peine de nullité du recours; qu'il suffit que les copies soient conformes à l'original et que les parties adverses ne puissent être lésées; qu'en l'espèce, l'un des avocats du requérant a signé les copies de la requête en les certifiant conformes à l'original; que les parties adverses lui reprochent toutefois d'avoir inséré cette signature et cette mention en tête de la requête et non pas à la fin de celle-ci; que l'article 85 du règlement général de procédure ne détermine pas l'endroit où, dans la requête, la copie doit être certifiée conforme, de même qu'il n'exige pas que chaque page soit paraphée; que la certification doit à l'évidence être considérée comme couvrant tout le texte qui suit; qu'il s'ensuit que le procédé adopté en l'espèce n'offre pas moins de garantie de fidélité à l'original que si la formalité avait été accomplie à la fin du document; que, par ailleurs, il n'est pas sérieux de soutenir que la copie ne serait pas conforme à l'original parce que la signature ne se trouve pas au même endroit; qu'enfin, les parties adverses, qui ont toujours la possibilité de consulter au greffe l'original de la requête, n'établissent pas que la copie différerait de l'original et elles ne précisent pas en quoi leurs droits de la défense auraient été méconnus en

l'espèce; que l'exception d'irrecevabilité est manifestement dépourvue de tout fondement;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche en premier lieu à l'acte attaqué de comporter deux inexactitudes de fait :

- la motivation de l'acte signale que la lettre du 10 avril 2003 laisserait au propriétaire un délai de trois jours en vue de régulariser sa situation alors que cette lettre lui laisse ce délai non pour régulariser sa situation mais pour faire valoir ses observations;
- la motivation indique que le requérant n'aurait pas usé de son ultime droit de la défense alors qu'elle a adressé "à la partie adverse" un courrier recommandé motivé par lequel elle fait valoir ses observations et où elle conteste le bien-fondé des griefs formulés contre son immeuble;

qu'il fait ensuite grief à la motivation de l'arrêté attaqué d'être insuffisante en ce qu'elle ne répond pas aux observations qu'il a formulées au cours de la procédure administrative;

Considérant que les parties adverses, qui soutiennent dans leur réponse au premier moyen que le requérant n'a pas fait valoir ses observations dans le délai de trois jours, affirment qu'il ressort du dossier administratif que l'arrêté attaqué est motivé, qu'il répond aux exigences légales et que le principe du contradictoire n'a pas été violé;

Considérant, au préalable, que les parties adverses produisent une copie du règlement du 17 octobre 1994 relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels ou collectifs; que, cependant, sur le vu du préambule de l'arrêté attaqué, la décision ne se fonderait pas sur ce règlement du 17 octobre 1994 mais sur "le règlement relatif aux bâtisses et logements du 8 novembre 1935 et les modifications subséquentes en la matière"; que ce règlement du 8 novembre 1935 n'est pas versé au dossier administratif malgré la demande de l'auditeur-rapporteur; que le règlement du 17 octobre 1994 était en fait invoqué au titre de fondement juridique dans les quatre arrêtés de police faisant l'objet du recours enrôlé sous le numéro A. 135.977/XIII-2981 (arrêt n° 121.789 du 18 juillet 2003); qu'il n'en va pas de même dans la présente affaire;

Considérant, quant au moyen, qu'est déraisonnable la brièveté du délai - trois jours - que la lettre envoyée le 7 avril 2003 par l'administration communale laisse au propriétaire pour faire valoir ses remarques éventuelles, "par écrit" au sujet des "faits constatés et reprochés"; que le préambule de l'arrêté attaqué vise certes "le danger imminent de la situation", mais que cette urgence prétendue, que ni le dossier ni l'arrêté ne décrivent concrètement, est manifestement contredite par les faits de la cause; qu'en effet, au moment de l'adoption de la décision, l'immeuble litigieux n'est pas occupé comme logement et l'interdiction d'habiter l'immeuble ne s'applique pas, comme semblent le penser les parties adverses, à l'entreprise de nettoyage à sec, locataire du rez-de-chaussée; qu'il en va d'autant plus ainsi que la visite des lieux a été effectuée le 14 février 2003, soit plus de deux mois avant l'adoption de la décision d'inhabitabilité, qu'un délai de quinze jours, non écoulé au moment de l'envoi de la lettre du 7 avril 2003, avait été octroyé pour la réalisation de travaux le 27 février 2003 et que l'administration communale a encore mis plusieurs jours pour notifier l'arrêté;

Considérant qu'en l'absence de toute urgence, un délai aussi réduit ne permet pas au propriétaire de faire valoir utilement ses observations au sujet des faits que relate le constat technique dès lors, en particulier, que, comme en l'espèce, les reproches adressés à l'immeuble sont rédigés de manière très vague;

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué affirme que le propriétaire "n'a pas usé de son ultime droit de défense"; que cette affirmation est inexacte puisque le 10 avril 2003, le requérant a communiqué à l'administration communale ses observations au sujet du constat technique qui lui avait été communiqué; que, sans doute le requérant n'a-t-il posté sa lettre que le 11 avril 2003, soit un jour après l'expiration du délai à lui imparti par l'administration communale (à condition encore de prendre en considération, comme date d'envoi de la lettre non datée de la commune, le 7 avril 2003 indiqué dans la liste des envois recommandés figurant au dossier administratif, et non le 10 avril 2003 que retient le préambule de l'arrêté attaqué); que cependant ce délai était en l'espèce trop court que pour assurer une défense utile; que, de surcroît, l'arrêté attaqué fait état d'une absence de défense et non d'une défense tardive et la lettre du requérant est arrivée au service de la sécurité et de la salubrité publiques le 15 avril 2003, soit bien avant l'adoption de la décision attaquée; que l'erreur commise par l'auteur de l'acte attaqué est d'autant plus flagrante que l'architecte mandaté par le propriétaire avait auparavant communiqué, dès le 8 mars 2003, à l'administration communale la position du requérant au sujet des faits relatés dans le constat technique; que cette erreur est déterminante dès lors que le dossier administratif ne contient aucun document permettant de discerner les raisons pour lesquelles le bourgmestre a écarté les arguments du propriétaire et dès lors que n'existe aucune certitude qu'il les a examinés;

Considérant que l'arrêté attaqué contient une seconde erreur matérielle en ce qu'il considère que la lettre communiquant, en avril 2003, le constat technique, accorde au propriétaire un "ultime délai de 3 jours en vue de régulariser sa situation ou de présenter par écrit ses éléments de défense", alors que le délai que fixe cette lettre porte exclusivement sur la possibilité de communiquer des remarques "sur les faits constatés et reprochés"; que cette erreur ne suffit cependant pas à établir l'illégalité de l'arrêté dès lors qu'elle ne porte pas, à la différence de la précédente, sur un élément déterminant;

Considérant, par conséquent, qu'en se fondant sur le fait que le requérant n'a pas usé de son ultime droit de défense, l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur de fait portant sur un motif déterminant; que le deuxième moyen de la requête est manifestement fondé au sens de l'article 94 du règlement général de procédure;

Considérant qu'en raison de l'annulation immédiate de l'arrêté attaqué, la demande de suspension devient sans objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 25 avril 2003 du bourgmestre de la ville de Liège déclarant inhabitable à titre temporaire l'immeuble sis à Liège, rue Libotte, 4 (réf. : SSSP/19005).

Article 2.

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

Article 3.

Le présent arrêt sera publié dans les mêmes formes que l'arrêté annulé.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la seconde partie adverse

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

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.