

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 60.816 du 8 juillet 1996

A.69.405/III-22.336

En cause : **MOMMAERTS** Léon,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

1. le **Bourgmestre de la Ville de Liège**,
2. la **Ville de Liège**.

LE PRESIDENT F.F. DE LA III^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 juin 1996 par Léon MOMMAERTS, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du 30 mai 1996 du bourgmestre de Liège "qui frappe d'inhabitabilité à titre temporaire les étages de l'immeuble dont les entrées se situent en Neuvise n° 57 et rue de la Cité n° 9 à 4000 Liège";

Vu l'ordonnance du 21 juin 1996, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 4 juillet 1996 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me BRUSSELMANS, loco Me LEBRUN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me ANDRIEN, loco Me FRANCOIS, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que le requérant est propriétaire de l'immeuble sis aux n^{os} 57 en Neuvise et 9 rue de la Cité à Liège; que le 30 novembre 1995, des membres de l'association Intercommunale d'incendie de Liège et environs ont visité l'immeuble en l'absence de son propriétaire; que le 22 janvier 1996, celui-ci a reçu notification du rapport du 19 décembre 1995 de l'Intercommunale d'incendie et d'un courrier de la ville de Liège l'avertissant de ce que l'immeuble faisait l'objet "d'un dossier technique qui pourrait éventuellement entraîner la prise d'un arrêté d'inhabitabilité" et de ce qu'il devait régulariser la situation dans les dix jours; que le 30 mai 1996, le bourgmestre a pris l'arrêté critiqué déclarant temporairement inhabitable les étages dudit immeuble;

Considérant que la partie adverse conteste l'extrême urgence au motif que le requérant n'a jamais réagi aux courriers qu'elle lui a adressés avant de prendre la décision critiquée;

Considérant que l'extrême urgence s'apprécie en fonction de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée, de son contenu, de la date de sa notification et de l'imminence de son exécution mais non en raison de circonstances antérieures; qu'en l'occurrence, l'acte critiqué implique que plusieurs personnes âgées doivent

déménager avant le 31 août 1996; que cette circonstance justifie l'extrême urgence;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la demande, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que, première branche, l'acte critiqué se borne à une référence à un rapport du 13 février 1996 du chef du service de la sécurité et de la salubrité publiques, rapport non communiqué au requérant, sans préciser qu'elles seraient les "prescriptions du bourgmestre" et les dispositions des règlements communaux du 17 octobre 1994 et du 8 novembre 1935 qui auraient été violées, et en ce que, seconde branche, on ne discerne pas quelles seraient les "prescriptions du bourgmestre", sur quelle base juridique elles reposeraient ni comment elles pourraient déroger dans un cas individuel aux prescriptions réglementaires générales;

Considérant que l'acte critiqué contient le préambule suivant :

" Vu le rapport de M. le chef de service du service de la sécurité et de la salubrité publiques, en date du 13 février 1996, signalant que les étages de l'immeuble dont les entrées se situent rue de la Cité, 9 et En Neuvise, 57 à 4000 Liège, ne peuvent plus être occupés à titre de logement pour les raisons suivantes :

non-respect des prescriptions du bourgmestre en matière de sécurité et/ou de salubrité reprises dans le rapport de l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs en date du 19/12/1995;

Attendu que le propriétaire a été prévenu par lettre le 22 janvier 1996;

Vu les articles 133, 134 et 135 de la nouvelle loi communale;

Vu le règlement de police relatif aux normes de la sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs, en date du 17 octobre 1994;

Vu le règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935 et ses modifications subséquentes en la matière;

Vu l'urgence";

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 précitée impose que tout acte administratif unilatéral individuel soit motivé en la forme, et que la motivation "consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision" et qu'"elle (doive) être adéquate"; qu'en conséquence, il y a lieu d'écarter le rapport d'expertise de l'architecte BRONNE établi à l'occasion d'un litige civil, qui n'est pas visé au préambule de l'acte litigieux et que pourtant, en termes de plaidoirie, la partie adverse a invoqué;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le rapport du 13 février 1996 n'a pas été joint à l'acte critiqué, lors de la notification de celui-ci, et n'a aucunement été communiqué au requérant;

Considérant que le rapport du 19 décembre 1995 de l'Intercommunale d'incendie consiste en une simple description de "la répartition des locaux au sein du bâtiment" suivie de la phrase ci-après :

" Etant donné la situation déplorable au niveau de la sécurité incendie rencontrée au sein de ce bâtiment, il est souhaitable que celui-ci ne soit plus exploité qu'après réalisation des travaux repris ci-dessous et sur base :

- du règlement de police de la ville de Liège relatif aux normes de sécurité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs, séance du conseil communal du 17 octobre 1994, publié conformément au prescrit de la nouvelle loi communale le 16 novembre 1994;
- de la configuration des lieux";

qu'il contient encore l'énoncé d'une série de mesures concernant la chaufferie, l'installation de gaz, les aménagements intérieurs, la détection alerte-alarme, le

moyen d'annonce, le compartimentage, les exutoires de fumée, l'électricité, l'éclairage de sécurité, la signalisation, les moyens de lutte contre l'incendie, les contrôles périodiques et la résistance au feu;

Considérant que le 3 janvier 1996, le bourgmestre a adressé au requérant, à une adresse erronée, le rapport précité et l'a invité "à prendre les dispositions en vue de (se) conformer, dans les délais impartis, aux remarques formulées dans le rapport";

Considérant que, le 22 janvier 1996, le bourgmestre a rappelé l'invitation de régulariser la situation et a annoncé la possibilité qu'un arrêté d'inhabitabilité soit pris;

Considérant qu'eu égard à l'article 16 du règlement communal précité du 17 octobre 1994, il semble que les "prescriptions du bourgmestre" visées au préambule de l'acte critiqué soient les mesures contenues dans le rapport du 19 décembre 1995, lesquelles consistent dans une paraphrase des articles dudit règlement communal; qu'au surplus, contrairement à ce que prétend la lettre du 3 janvier 1996 du bourgmestre, le rapport ne fixe aucun délai pour régulariser la situation de sorte que les "prescriptions du bourgmestre" susvantes n'étaient en outre même pas conformes à l'article 16, § 1^{er}, dudit règlement qui précise bien qu'un délai doit être impartie au propriétaire; que, dès lors, lorsque, par sa lettre du 22 janvier 1996, le bourgmestre ne laisse subitement plus que dix jours au requérant pour régulariser la situation c'est-à-dire en fait pour restaurer l'immeuble si l'on se réfère aux mesures à prendre, et qu'il invoque ensuite l'urgence dans le préambule de l'arrêté critiqué, sans la justifier d'une quelconque manière, il ne motive pas adéquatement sa décision;

Considérant que ni le rapport du 19 décembre 1995 ni l'arrêté critiqué n'énoncent avec un minimum de description, les déficiences relevées dans l'immeuble;

Considérant que ni le rapport du 19 décembre 1995 ni l'acte critiqué ne citent pas davantage les dispositions du règlement communal du 17 octobre 1994 qui auraient été violées;

Considérant en outre que l'acte critiqué fait référence, de manière incompréhensible, à l'article 134 de la nouvelle loi communale;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que lui cause l'exécution immédiate de l'arrêté litigieux :

" 1. Le demandeur souffre d'une invalidité permanente des membres inférieurs ce qui limite drastiquement ses possibilités de déplacement aux endroits accessibles en chaise roulante.

L'immeuble dont il est propriétaire et qu'il a aménagé en fonction de ses besoins particuliers présente des accès, un ascenseur et un appartement entièrement aménagé en fonction des nécessités de son état.

L'expulsion du demandeur de l'appartement qu'il occupe, conséquence immédiate de l'arrêté d'inhabilité attaqué, signifierait la perte pour ce dernier de tout le travail spécifique qu'il a consenti dans son immeuble pour compenser son handicap, et lui imposerait la nécessité de retrouver dans des délais extrêmement brefs un logement qui présente des dispositions analogues, ce qui confine à l'impossibilité.

Le préjudice consistant à la perte de son logement, qui peut déjà être considéré comme grave pour une personne valide, constitue une véritable catastrophe pour un homme dont la mobilité est réduite à ce point.

Le caractère difficilement réparable de ce préjudice découle également du très bref délai laissé au demandeur pour retrouver un logement aux capacités similaires à celui qu'il quitte; la diminution de la qualité de la vie du demandeur est inévitable, vu son état particu-

lier, au cas où il devrait quitter son logement dans des délais trop brefs pour pouvoir réorganiser sa vie quotidienne.

L'attribution de dommages et intérêts n'est pas susceptible de réparer l'atteinte à la qualité de la vie prolongée que subirait le demandeur en cas de mise à exécution de l'acte dont la validité est ici querellée (voir dans le même sens, Votre arrêt n° 46.263 du 23 février 1994, DECLERCQ et DE PAEPE).

Le demandeur est susceptible également d'éprouver un préjudice moral fort important de devoir quitter un immeuble qu'il gère depuis de nombreuses années et dont les locataires sont particulièrement satisfaits, alors même qu'aucun accident domestique de quelque ordre que ce soit n'est intervenu qui serait dû au prétendu manque d'aménagement intérieur relatif à la sécurité (sur les questions à la fois du dommage moral et de la gravité du préjudice qu'il cause ou est susceptible de causer sur la santé du demandeur, on se reportera utilement à Votre arrêt du 12 janvier 1993, n° 41.567, MEYNAERT c/Commune de St Gilles, commenté par D. LAGASSE dans J.T., 19 juin 1993, p. 474).

2. Comme Vous avez pu le relever à plusieurs reprises, et notamment dans votre arrêt n° 39.200 du 9 avril 1992, il n'est pas requis que le préjudice soit encouru exclusivement par le demandeur.

En l'occurrence, les différents locataires de l'immeuble du demandeur devront, en cas d'exécution de l'acte attaqué, avoir quitté les lieux pour, au plus tard, le 31 août 1996.

Il a déjà été relevé que de nombreuses personnes âgées et seules occupent des appartements de l'immeuble litigieux; pour ces personnes, l'expulsion constitue un bouleversement indescriptible dans leur vie quotidienne, susceptible des pires conséquences.

3. D'une façon particulièrement évidente, on relèvera également que la déclaration d'inhabitabilité de son immeuble prive le demandeur de la quasi-totalité de ses revenus, nécessaires pour subvenir à ses besoins particulièrement onéreux vu son état physique.

Le caractère difficilement réparable de ce préjudice résulte de l'incertitude sur la durée de l'inhabitabilité administrative de l'immeuble, étant donné que les mesures que devraient prendre le demandeur pour réhabiliter son immeuble ne font pas l'objet d'une notification claire et précise, le rapport du 19 décembre 1995 de l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs se contentant de reprendre de façon très générale les différentes exigences relatives aux installations de chauffage, électricité et autres dispositifs de sécuri-

té, sans que ces prescriptions ne soient explicitement la reprise des prescriptions des règlements vantés, et, surtout, qu'il soit précisé dans le rapport en quoi l'immeuble litigieux ne remplit pas les conditions d'habitabilité requises.

(...)

Dans certains cas particuliers, dont celui du demandeur, la perte de revenu peut être considérée dès lors comme un préjudice grave, particulièrement dans le cas, comme en l'occurrence, où les revenus en question sont directement liés à la capacité du demandeur de vivre une vie normale malgré le handicap qui le frappe";

Considérant que la partie adverse ne conteste ni que le requérant a aménagé l'immeuble selon ses besoins spécifiques ni qu'il tire l'essentiel de ses revenus de la location des appartements dans cet immeuble ni que l'immeuble est occupé par des personnes âgées, auxquelles elle a d'ailleurs notifié l'arrêté critiqué; que, dès lors, même si le requérant aurait pu faire preuve de plus de diligence dans ses réactions à la suite des lettres à lui adressées, le préjudice décrit ci-dessus doit être tenu pour grave et difficilement réparable; qu'à cet égard la balance des intérêts à laquelle la partie adverse invite le Conseil d'Etat de procéder ne peut être appréciée en raison des déficiences de la motivation de la décision critiquée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue provisoirement l'exécution de l'arrêté du 30 mai 1996 du bourgmestre de Liège frappant d'inhabitabilité à titre temporaire les étages de l'immeuble du propriétaire Léon MOMMAERTS dont les entrées se situent en Neuvice n° 57 et rue de la Cité n° 9 à 4000 Liège.

Article 2.

L'affaire est fixée à l'audience publique de la XII^e chambre des référés, le 9 septembre 1996 à 10 heures.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le huit juillet 1900 nonante-six par :

M. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.