

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.136 du 25 janvier 2006

A.166.408/XIII-3913

En cause : **la Société anonyme AUTO SAM,**

ayant élu domicile chez
Me Jean LAURENT, avocat,
rue du Prince royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN
et Vanessa PAUWELS, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 26 septembre 2005 par la société anonyme AUTO SAM, tendant à la suspension de l'exécution de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2005 "refusant la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser un dépôt de 109 véhicules d'occasion, quai de Mariemont, 56-57 et rue de Bonne, 68, à Molenbeek-Saint-Jean, porté à la connaissance de la partie requérante par courrier recommandé portant la date du 27 juillet 2005";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

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

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 21 novembre 2005 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me V. PAUWELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 16 février 1984, la députation permanente du conseil provincial du Brabant donne à la S.P.R.L. AUTO SAFI, à laquelle succédera la S.A. AUTO SAM, partie requérante, l'autorisation d'exploiter un garage pour 50 automobiles au premier étage et un garage pour 40 automobiles au rez-de-chaussée de l'immeuble sis quai de Mariemont, n°57 à Molenbeek-Saint-Jean, pour une durée de trente ans. Cette décision précise, en son article 6, que l'impétrant est tenu d'obtenir les autorisations requises en vertu d'autres législations, notamment le permis de bâtir imposé par la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

2. Le 13 novembre 1995, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) adresse un courrier à la partie requérante lui demandant de lui indiquer la situation de son entreprise en précisant le nombre d'emplacements possibles dans le bâtiment et sur le parking à l'arrière du bâtiment. La partie requérante répond, le 25 janvier 1996, que le rez-de-chaussée comporte maximum 30 places et que le parking ouvert à l'étage supérieur en comporte 40.

3. Le 13 août 1996, l'I.B.G.E. notifie à la requérante la modification de l'installation autorisée par la décision du 16 février 1984, afin de l'étendre à 45 véhicules maximum à l'air libre. Cette modification est confirmée par une décision du 17 septembre 1996.

4. Le 6 mars 2000, la partie requérante introduit une nouvelle demande de permis d'environnement de classe IB portant sur un permis pour l'exploitation d'un dépôt de véhicules usagés comportant 150 emplacements.

Le 10 août 2000, l'I.B.G.E. refuse d'octroyer le permis d'environnement et cette décision est confirmée sur recours par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 mars 2001.

5. La partie requérante introduit une nouvelle demande de modification de l'autorisation d'exploiter du 16 février 1984, telle que modifiée le 17 septembre 1996 et, par décision du 26 juillet 2001 l'I.B.G.E. autorise cette modification, moyennant le respect de certaines conditions. Cette décision précise que "les installations ne peuvent être mises en place ou mises en activités avant l'obtention d'un permis d'urbanisme".

6. Le 20 décembre 2001, la partie requérante introduit une demande de permis d'urbanisme qui, selon l'accusé de réception du 21 mars 2002, a pour objet "la régularisation d'un dépôt de 109 véhicules d'occasion par :

- une rampe d'accès de la cour vers le premier étage du 57, quai de Mariemont,
- le percement d'un mur mitoyen au premier étage entre le 57 et 56,
- l'affectation des bâtiments en grand commerce spécialisé,
- la mise en conformité des immeubles avec les prescriptions de l'avis du service SIAMU".

7. L'enquête publique se déroule du 9 au 23 avril 2002. A l'issue de celle-ci, aucune demande d'être entendu n'est formulée. Le 30 avril 2002, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande.

8. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean donne également, le 17 mai 2002, un avis défavorable. Le 21 juin 2002, le fonctionnaire délégué émet également un avis défavorable sur la demande.

9. Le 5 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité par la partie requérante, en se référant à l'avis du fonctionnaire délégué.

10. Le 13 août 2002, la S.A. AUTO SAFI introduit un recours devant le collège d'urbanisme, dont il est accusé réception le 28 août 2002.

11. Le 17 février 2004, la S.A. AUTO SAM informe l'I.B.G.E. que la S.A. AUTO SAFI a été déclarée en faillite par jugement du 10 décembre 2003 et que la S.A. AUTO SAM a repris le fonds de commerce de cette société.

12. Le 15 septembre 2004, le collège d'urbanisme refuse la demande de permis.

13. Le 14 octobre 2004, la partie requérante introduit un recours auprès du Gouvernement contre la décision du collège d'urbanisme.

14. Le 14 juillet 2005, le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale ne fait pas droit au recours et refuse la demande de permis pour les motifs suivants :

" (...);

L'avis de la commission de concertation du 30 avril 2002 rédigé comme suit :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité + espace structurant au plan régional d'affectation du sol, arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, ainsi que dans les limites du Q.I. Birmingham, approuvé le 31 juillet 2000 et du futur Contrat de Quartier Heyvaert;

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'une rampe d'accès de la cour vers le 1^e étage du 57, quai de Mariemont et d'un percement de mur mitoyen au 1^e étage entre le 57 et le 56, quai de Mariemont;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une sortie de secours au niveau du 1^e étage (Mariemont 56) vers la cour du 57, quai de Mariemont;

Considérant que cette activité renforce la mono fonctionnalité du quartier, ce qui est contraire aux objectifs de la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que cette mono fonctionnalité engendre des nuisances au point de vue mobilité (chargement / déchargement au niveau de la rue, stationnement sur les voiries de l'excédent de voitures de ce dépôt);

Considérant que le demandeur/propriétaire est installé sur le site depuis 1979 et que celui-ci n'a pas entretenu son bien «en bon père de famille»;

Considérant que l'état des bâtiments tant intérieurement qu'extérieurement s'est particulièrement délabré;

Considérant que le propriétaire indique sur ses plans que plus de la moitié de la surface plancher des bâtiments est inoccupée (2^{ème} étage, 57, quai de Mariemont et les 2 bâtiments annexes dans la cour);

Considérant que l'extension de l'activité au 1^e étage du 56, quai de Mariemont, par le percement du mitoyen, n'est dès lors pas justifiée par des raisons sociales ou économiques;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 26 février 2002 et le refus du permis d'environnement pour l'exploitation d'un commerce de voitures au rez (sic) du n° 56;

Considérant que l'autorisation du percement du mitoyen hypothèque dès lors une réaffectation totale du bâtiment pour une autre activité compatible avec la zone;

Considérant que le projet n'envisage aucune vision globale de restructuration de l'ensemble du site;

Considérant le mauvais aménagement des lieux (exploitation de l'étage, passage d'un bâtiment à l'autre, ...);

Considérant que l'exploitation d'un tel type de commerce ainsi que la façon de l'exploiter ne sont pas compatibles avec les objectifs du présent Q.I. Birmingham et du futur Contrat de Quartier Heyvaert;

AVIS DEFAVORABLE sur la régularisation (rampe d'accès et percement du mur), ainsi que sur l'affectation actuelle;

L'avis du fonctionnaire délégué du 21 juin 2002 reprenant les motifs émis dans l'avis défavorable de la commission de concertation;

La décision de refus de la commune du 5 juillet 2002, notifiée le 16 juillet 2002 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué reprenant les considérations de la commission de concertation;

Le recours au Collège d'urbanisme introduit le 13 août 2002 par la S.A. AUTO SAFI;

La décision du Collège d'urbanisme rendue le 15 septembre 2004;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en bordure d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que l'état de vétusté du bâtiment est tel que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale émet, dans son avis du 3 juillet 2000, des doutes quant à la solidité de sa structure;

Considérant que la demande ne vise qu'à régulariser la rampe d'accès et ne remédie donc en rien à la dégradation du bâti;

Considérant en outre que les plans indiquent que plus de la moitié de la superficie de plancher des bâtiments est inoccupée;

Considérant que le projet ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux;

Le recours au Gouvernement introduit le 14 octobre 2004 par la S.A. AUTO SAM contre la décision rendue par le Collège d'urbanisme;

Considérant que les requérantes (sic) contestent la motivation - d'ailleurs très sommaire - de la décision rendue par le Collège d'urbanisme car celui-ci n'a tenu aucun compte, d'une part, du dossier déposé par les requérantes (sic), ni, d'autre part, des explications données par celles-ci lors de la séance d'audition;

Attendu qu'ils (sic) invoquent également que la décision rendue par le Collège d'urbanisme se réfère à la situation du dossier tel qu'il était en juillet 2000 et n'a pas

tenu compte des importants travaux réalisés par les requérantes (sic) depuis cette date dans leur bien en vue de l'exploitation de celui-ci;

Que les requérantes, ainsi que cela a été exposé et déposé dans le dossier pièces, ont effectué pour plus de 150.000 euros de travaux afin de remettre le bien en état;

Qu'en ce qui concerne la solidité de la structure du bâtiment, un rapport d'ingénieur déposé dans le dossier confirmait qu'il n'y avait aucun risque quant à la stabilité structurelle du bâtiment;

Que l'état de vétusté du bâtiment décrit par le Collège d'urbanisme dans sa décision est dès lors totalement dépassé;

Que si effectivement le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale avait émis dans son avis du 3 juillet 2000 des réserves, celles-ci sont entièrement levées, puisqu'un nouveau rapport déposé le 6 septembre 2004, fait état que tout est conforme et que le service d'incendie n'a plus aucune remarque à formuler concernant ce dossier, les avis donnés ayant été entièrement respectés par les requérantes;

Que l'on ne peut que s'étonner d'une telle décision émanant du Collège d'urbanisme, qui démontre de façon flagrante que tout le dossier de pièces, communiqué par les requérantes, n'a même pas été examiné par ledit Collège;

Considérant que la requérante qualifie sa demande comme étant la régularisation de la rampe d'accès au 1^{er} étage et de la baie (quai de Mariemont, 57, angle rue de Bonne);

Que la commune en revanche estime que la demande a pour objet la régularisation d'un dépôt de 109 véhicules d'occasion par :

- une rampe d'accès de la cour vers le 1^{er} étage du 57, quai de Mariemont;
- le percement du mur mitoyen au 1^{er} étage entre le 57 et le 56;
- l'affectation des bâtiments en grand commerce spécialisé;
- la mise en conformité des immeubles avec les prescriptions de l'avis du service SIAMU pour un bien sis quai de Mariemont, 56 (1^{er} étage) - 57 angle rue de Bonne, 68;

Considérant que la demande, telle que formulée, porte sur la régularisation d'une rampe d'accès de la cour vers le premier étage du 57, quai de Mariemont; que cette rampe vise à permettre l'affectation du premier étage de l'immeuble, comme le rez-de-chaussée, à du commerce;

Que la superficie affectée au commerce est supérieure à 500 m²;

Que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;

Que l'article 4.2 du PRAS relatif à ces zones indique : "En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés au commerce ainsi qu'au commerce de gros. Le premier étage peut également être affecté aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée au commerce de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
 - 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;
 - 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;
- Qu'en outre, la prescription 4.5 du PRAS ajoute que dans ces zones :
- « 1° Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;
 - 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation»;

Que force est de constater qu'en l'espèce, ces conditions ne sont pas remplies;

Qu'en effet, comme l'a souligné la commission de concertation, cette activité renforce la mono fonctionnalité du quartier, ce qui est contraire aux objectifs de la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que cette mono fonctionnalité engendre des nuisances au point de vue mobilité (chargement / déchargement au niveau de la rue, stationnement sur les voiries de l'excédent de voitures de ce dépôt);

Considérant que l'objectif des autorités communales est d'insuffler une vie nouvelle au quartier (contrat de quartier Heyvaert) en diminuant d'une part le nombre de commerce de voitures d'occasion et en luttant contre la taudisation; qu'en l'occurrence l'immeuble objet de la demande témoigne d'un manque d'entretien flagrant et présente un aspect très peu esthétique; qu'une telle situation est contraire au bon aménagement des lieux et est incompatible avec les options du contrat de quartier Heyvaert, lequel prévoit la construction d'un immeuble de logements, rue de Bonne, en face du bâtiment litigieux;

Qu'il convient dès lors de refuser le permis sollicité;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du COBAT a eu lieu le 14 décembre 2004;

Sur la proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du territoire, les Monuments et Sites, la Rénovation urbaine, le Logement, la Propreté publique et la Coopération au développement dans ses attributions;

ARRETE :

Article 1^{er}. Le recours au Gouvernement exercé par la S.A. AUTO SAM contre la décision du 14 octobre 2004 par laquelle le Collège d'urbanisme refuse le permis visant à la régularisation d'une rampe d'accès et d'une baie, quai de Mariemont, 57, à Molenbeek-Saint-Jean, n'est pas accueilli. Le permis est refusé.(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" § 1^{er} - Préjudice pécuniaire et par répercussion

1. Il est de jurisprudence constante que la perte financière risquant de mettre en faillite une société constitue un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

Tel est bien le cas en l'espèce étant donné que les menaces constantes sur l'activité de la requérante ont pour effet direct de diminuer ses rentrées financières.

Les difficultés de la partie requérante sont d'autant plus graves que celle-ci a redémarré une activité à l'occasion du rachat du fonds de commerce de la S.A. AUTO SAFI en 2003.

Si l'on compare le chiffre d'affaires de la S.A. AUTO SAFI dans un premier temps et celui de la S.A. AUTO SAM dans un second temps, on remarque que pour AUTO SAFI le chiffre d'affaires se montait à :

- 3.688.354,98 € en 2001,
- 2.528.060,31 € en 2002,
- 1.415.980,48 € en 2003.

Pour la S.A. AUTO SAM, les chiffres sont les suivants :

- 1.644.138,36 € en 2004 avec une perte approximative de 16.000 €,
- 715.347,86 € au 31 juillet 2005 avec une perte de 200.000 €

On remarque donc que les différentes interventions de la commune visant à mettre un terme à l'exploitation opérée par la partie requérante au 56, quai de Mariemont a eu pour effet depuis 2001 de faire chuter de manière très importante le chiffre d'affaires via l'exploitation. Dans le même temps, les pertes subies dans un premier temps par la S.A. AUTO SAFI et dans un second temps par la S.A. AUTO SAM ont mené un aveu de cessation de paiement entraînant la faillite pour la première et à des pertes importantes pour la seconde particulièrement en 2005.

Il est donc à craindre que les différentes mesures visant à empêcher la partie requérante d'exploiter l'ensemble de son site et la problématique d'une rampe d'accès à un étage risquent de faire disparaître la société. En effet, celle-ci est trop fragile pour être privée de son dépôt au 1^{er} étage qui accueille plus du tiers des voitures autorisées par le PE du 26 juillet 2001, soit 16 voitures sur 49 permises. La mise en concordance de ces chiffres avec le chiffre d'affaires de la société au 31 juillet 2005 équivaldrait à une perte complémentaire de plus ou moins 240.000 € supplémentaires en 7 mois à ajouter aux 200.000 € de perte cumulée depuis le 1^{er} janvier 2005. Une perte totale de 440.000 € en 7 mois à peine serait bien entendu intenable pour la requérante qui devrait faire rapidement aveu de faillite.

En date du 18 janvier 2005, la société d'expertise comptable et fiscale a analysé, à la demande du curateur, les comptes de la S.A. AUTO SAFI. Il résulte de ce rapport que :

« Je voudrais également préciser que la société a été forcée de déposer son bilan, suite principalement à une diminution de son chiffre d'affaires. Les bilans des dernières années le prouvent puisque le chiffre d'affaires réalisé en 2001 s'élevait à un montant de 3.688.000 €, en 2002 à 2.528.000 € et en 2003 à 1.415.000 €.

Cette diminution de chiffre d'affaires a été accentuée par ce qui suit : l'administration communale a exigé de réaliser des travaux immobiliers importants pour un montant de l'ordre de 150.000 €. La société se trouvant dans l'impossibilité de réaliser lesdits travaux a dû fermer temporairement les locaux, puis elle les a réouverts. Malheureusement, son activité commerciale a chuté, les clients étant partis à la concurrence.

La comptable m'a également précisé que Monsieur SAFI s'était battu pour éviter la faillite et ce, d'autant plus que la faillite a généré pour lui la perte du

bien immobilier dans lequel il exerçait son activité, mais également la perte de sa maison d'habitation personnelle qui était donnée en gage à la banque. Suite à tous ces problèmes, son épouse et ses deux enfants sont retournés au Liban, ce qui fait qu'il vit aujourd'hui séparé de sa femme».

On voit donc qu'un expert comptable a clairement opéré le lien entre la faillite subie par la S.A. AUTO SAFI et les mesures de fermeture et tracasseries diverses provenant de la commune.

Il y a tout lieu de craindre, au vu des différentes mises en demeure et menaces provenant de la commune que celle-ci entend se baser sur le refus de permis d'urbanisme pour interdire à la requérante d'exploiter son bien en totalité.

Une telle interdiction, même partielle, risque d'entraîner la perte de la S.A. AUTO SAM, et ce, d'autant plus que celle-ci a déjà dû faire appel à une ouverture de crédit de 50.000 € (voir dossier de pièces). Cette ouverture de crédit a été effectuée moyennant hypothèque sur l'immeuble occupé par la société.

Une telle ouverture de crédit démontre bien que la S.A. AUTO SAM ne dispose pas de l'ensemble des liquidités permettant de garantir son fonctionnement.

Par conséquent, il y a lieu de craindre que l'exécution de l'acte attaqué entraîne la disparition de la partie requérante et ensuite la mise en difficulté des actionnaires de la société s'étant porté garant pour l'ouverture de crédit préventée.

2. Le préjudice subi par la partie requérante a également trait au maintien des emplois qu'elle génère. On remarque ainsi que la requérante emploie :

- Madame Béatrice BURLION en qualité de comptable interne et de secrétaire à la direction;
- Monsieur Camil ECLIMOS en qualité de vendeur-démarcheur et commercial en voitures d'occasion;
- Monsieur Khalil SAFI en qualité d'employé à la vente;
- Monsieur Hamidou ADAM en qualité d'ouvrier;
- Madame Nadia DEBBOUZ en qualité de secrétaire commerciale.

Le risque de faillite planant sur la S.A. AUTO SAM aura pour effet direct et immédiat de priver l'ensemble de ces personnes de leur travail.

Même si seule la S.A. AUTO SAM est destinataire direct de l'acte, il n'en reste pas moins que la société fait vivre l'ensemble de ces personnes et que la perte d'emploi pour ces dernières modifiera de manière fondamentale leur manière de vivre, en l'absence de revenus fixes.

Il y a dès lors de considérer que le risque de préjudice est également grave en ce qu'il consiste en la perte d'emploi pour les employés et ouvrier de la requérante.

§ 2 - Préjudice moral

Le Conseil d'Etat a déjà décidé que l'interdiction ou la privation d'exploiter son activité peut causer un préjudice moral à l'exploitant.

La mesure aboutissant à la faillite de la requérante risque de porter ombrage à la crédibilité de la société qui a précisément pour objet de travailler dans la vente et le transport de véhicules dans un secteur très concurrentiel.

Le risque de préjudice grave et difficilement réparable est donc établi".

Considérant que la S.A. AUTO SAFI a obtenu, le 26 juillet 2001, une décision de l'I.B.G.E. modifiant le permis délivré le 16 février 1984 par la députation permanente du conseil provincial du Brabant et étendu deux fois par la suite; que l'article 3 de cette décision porte que "les installations ne peuvent être mises en place ou mises en activité avant l'obtention d'un permis d'urbanisme";

Considérant qu'il ressort tant de la demande de permis d'urbanisme que de l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable que, avant même l'obtention d'un permis d'urbanisme, la requérante a exploité toutes les installations sur la base de la décision de l'I.B.G.E. du 26 juillet 2001, c'est-à-dire en violation à la fois de l'article 84, § 1^{er} de l'ordonnance du 29 août 2001 organique de la planification et de l'urbanisme et de l'article 3 de la décision de l'I.B.G.E. du 26 juillet 2001; qu'il s'ensuit que les préjudices invoqués par la requérante sont tous dus à son propre fait et ne résultent pas directement de l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-cinq janvier deux mille six par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.