CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 178.579 du 15 janvier 2008

G/A. 185.136/XIII-4691

En cause : **la Société anonyme ESPACE FALSTAFF,**

ayant élu domicile chez
Me Françoise BALON, avocat,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles,

contre :

1. **le Bourgmestre de la Ville de Bruxelles,**

2. **la Ville de Bruxelles,**

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 10 septembre 2007 par la société anonyme ESPACE FALSTAFF, qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du 5 juillet 2007 du bourgmestre de la ville de Bruxelles interdisant l'habitation de l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38 A;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 17 décembre 2007 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me O. VAN DER KINDERE, loco Me Fr. BALON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis, 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 éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. La société anonyme ESPACE FALSTAFF, dont le siège social est établi à Bruxelles, boulevard du Souverain, 100, est propriétaire d'un immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, à Bruxelles, et cadastré section A, n° 780R. Cet immeuble lui a été apporté en nature, lors de sa constitution, le 14 avril 1993, par la société anonyme ANCIENNE TAVERNE FALSTAFF qui l'avait acquis le 29 août 1989. L'immeuble semble avoir été érigé en 1924 (permis du 31 octobre 1924); son rez-de-chaussée a été transformé en 1985 afin d'y aménager une taverne-restaurant (permis de bâtir du 3 mai 1985) tandis que, la même année, ce qui est qualifié d'"immeuble à appartements" est rénové (permis de bâtir du 28 juin 1985). La requérante précise que le bien est actuellement inoccupé.

2. Un rapport du 15 juin 2007 du département de l'urbanisme de la ville de Bruxelles énonce ce qui suit au sujet de l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A :

" A la demande de la police, une inspection de l'immeuble a eu lieu le 14/06/07, vers 15h00. L'immeuble est squatté, un des carreaux de la porte tourniquet a été cassé, ce qui rend l'immeuble accessible à tout moment.
Il y a des traces de l'occupation par des squatters principalement au rez-de-chaussée et au 1er étage. Des matelas et toutes sortes de déchets (papier, bouteilles, canettes) se trouvent par terre. Il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité, ni de chauffage. A plusieurs endroits, il y a des excréments et de l'urine par terre. A ces endroits, il y a une très mauvaise odeur.
Les étages supérieurs sont également en très mauvais état. Des fenêtres sont ouvertes en permanence à tous les étages; des carreaux et même des châssis entiers manquent. Toutes sortes de déchets s'y trouvent également : de vieux meubles, des outils, des grands tas de sciures de bois, du bois, des seaux, etc. L'escalier est couvert d'une couche épaisse d'excréments de pigeons.

Il y a lieu de proposer au bourgmestre de prendre un arrêté qui interdit l'habitation dans tout l'immeuble et qui impose des travaux de remise en état (délai 6/18 mois), pour les motifs suivants :
- A tous les étages, il y a toutes sortes de déchets (papier, bouteilles, canettes, vieux meubles, vieux outils, des grands tas de sciures de bois, du bois, des seaux).
- Il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité, ni de chauffage.
- A plusieurs endroits, il y a des excréments et de l'urine par terre. A ces endroits, il y a une très mauvaise odeur.
- Des fenêtres sont ouvertes en permanence; à tous les étages, des carreaux et même des châssis entiers manquent.
- L'escalier est couvert d'une couche épaisse d'excréments de pigeons".

3. Le 5 juillet 2007, le bourgmestre de la ville de Bruxelles prend à l'égard de l'immeuble litigieux la décision attaquée. Elle est rédigée comme suit :

" Le Bourgmestre,
Vu l'article 135 de l'arrêté royal du 24 juin 1988 (nouvelle loi communale) ratifié par la loi du 26 mai 1989;
Vu le règlement général de police du 1er janvier 2006;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés;
Considérant que l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, cadastré sous la 1ère Division, section A, n/ 780r, est vide depuis longtemps et squatté;
Considérant qu'à tous les étages, il y a toutes sortes de déchets (papier, bouteilles, canettes, vieux meubles, vieux outils, des grands tas de sciures de bois, du bois, des seaux...);
Considérant qu'il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité, ni de chauffage;
Considérant qu'à plusieurs endroits, il y a des excréments et de l'urine par terre et, à ces endroits, règne une très mauvaise odeur;
Considérant que des fenêtres sont ouvertes en permanence; qu'à tous les étages, des carreaux et même des châssis entiers font défaut;
Considérant que l'escalier est couvert d'une couche épaisse d'excréments de pigeons;
Considérant que cette situation constitue une menace pour la sécurité et la salubrité publiques,
ARRÊTE :
Art. 1 : L'habitation de l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, cadastré sous la 1ère Division, section A, n/ 780r, est interdite.
Art.2 : Des mesures d'assainissement doivent être prises (ou des réparations propres à rétablir la salubrité publique doivent être effectuées) de manière à remédier à la situation décrite ci-dessus et à rendre habitable l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, cadastré sous la 1ère Division, section A, n/ 780r.
Art. 3 : Ces travaux doivent être entamés dans un délai de 6 mois prenant cours à la date de la notification du présent arrêté et achevés dans un délai de 18 mois prenant cours à la même date, faute de quoi les mesures prévues par l'arrêté susdit du 19 juillet 1990 seront mises en oeuvre, en particulier l'acquisition du bien concerné, au besoin par la voie de l'expropriation judiciaire";

Considérant que les parties adverses soulèvent une exception d'irrecevabilité ainsi rédigée :

" 1. En vertu du Code des sociétés, une société anonyme n'est valablement administrée que par un conseil d administration régulièrement composé. De manière particulière, l'article 522, § 2, du Code des sociétés prescrit que seul le conseil

d'administration d'une société anonyme est légalement habilité à agir en justice sauf disposition contraire des statuts.

2. En l'espèce, la requérante produit copie (peu lisible) de ses statuts. Ceux-ci ne comprennent pas de dispositions numérotées article par article mais l'une de ses dispositions concerne la composition du conseil d'administration. Cette disposition prescrit que le conseil d'administration est composé de trois administrateurs au moins.
3. Il ressort des documents produits par la requérante en pièces 2 et 3 de son dossier que le conseil d'administration de la requérante n'est composé que de deux administrateurs, en l'espèce, une société "UNIGEST", d'une part, représentée par Monsieur Cédric VAN MOER et une société "VMS", d'autre part, représentée par Monsieur Jean-Christophe VAN MOER.
Les documents sociaux produits au dossier révèlent en effet la démission d'administrateurs et le renouvellement pour trois ans avec effet rétroactif au 31 janvier 2006 par la tenue d'une assemblée générale extraordinaire en date du 21 août 2007, des seuls mandats d'administrateurs des deux sociétés précitées "UNIGEST" et "VMS".
De même, la décision d'agir du 6 septembre 2007 produite en pièce 3 au dossier de la requérante mentionne la présence des seules sociétés "UNIGEST" et "VMS" en qualité d'administrateurs en précisant que "tous les administrateurs sont présents en manière telle que le conseil d'administration est valablement réuni sans qu'il n'y ait lieu de justifier des convocations".
4. Il résulte de ce qui précède que la requérante n'est plus dotée (depuis apparemment plusieurs années) d'un conseil d'administration régulièrement composé et fonctionnant légalement.
Il en ressort que le recours en annulation et en suspension ici examiné a été introduit en l'absence d'un conseil d'administration régulièrement composé et a fortiori d'une décision d'agir émanant de l'organe légalement compétent et régulièrement composé de la société requérante.
5. Pour les motifs précités, le recours introduit auprès du Conseil d'Etat est irrecevable";

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé le 26 octobre 2007 et rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut d'une part, que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée et d'autre part, que le deuxième moyen de la requête est fondé;

Considérant que, pour écarter ladite exception, l'auditeur-rapporteur estime ce qui suit :

" La partie requérante produit en pièce 3 de son dossier une photocopie de ce qui est présenté comme étant le procès-verbal de son conseil d'administration «tenu le 6 septembre 2007», étant composé de deux administrateurs, les sociétés UNIGEST et VMS, réunion au cours de laquelle fut décidé d'introduire devant le Conseil d'Etat un recours en annulation et en suspension contre l'arrêté du 5 juillet 2007. Le procès-verbal précise que tous les administrateurs «sont présents ou représentés».
Par ailleurs, le dossier de la requérante ne contient qu'une seule pièce relative à la publication de la nomination de ses administrateurs en fonctions; il s'agit de l'extrait du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 21 août 2007 renouvelant

pour une durée de trois années avec effet au 31 janvier 2006 les mandats d'administrateurs de la société UNIGEST et de la société financière VMS.

Les statuts de la société anonyme requérante énoncent qu'elle est administrée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de six ans au plus.
Ils reproduisent sur ce point la règle de l'article 518, § 1er, alinéa 1er, du Code des sociétés qui dispose que les administrateurs doivent être au nombre de trois au moins. La durée maximale du mandat des administrateurs est fixée, quant à elle, par le paragraphe 3 de l'article 518.
S'il devait apparaître que seuls deux administrateurs ont été nommés et sont actuellement en fonction, il est clair que la composition du conseil d'administration de la société requérante serait irrégulière, indépendamment des modalités prévues par l'article 518, § 1er , alinéas 2 et 3, qui ne sont pas reprises dans les statuts.
L'irrégularité ne pourrait cependant pas aboutir à la conséquence que toute représentation en justice de la société deviendrait impossible (Voir en ce sens : Ch. RESTEAU, Traité des sociétés anonymes, Tome II, n/ 919, pages 163 à 166) et ce, compte tenu du principe général qu'applique l'article 77 du Code des sociétés ("L'accomplissement des formalités de publicité relatives aux personnes qui, en qualité d'organe de la société, ont le pouvoir de l'engager, rend toute irrégularité dans leur nomination inopposable aux tiers, à moins que la société ne prouve que ces tiers en avaient connaissance"), et dès lors en particulier qu'en l'espèce, les statuts de la société requérante prévoient que celle-ci est représentée en justice notamment soit par deux administrateurs conjointement soit par un administrateur-délégué, lesquels ne doivent pas justifier d'une délibération préalable du conseil envers les tiers.
Dans la présente cause, siégeaient au conseil d'administration qui a décidé d'agir en justice, deux administrateurs en fonction habilités conjointement par les statuts à représenter la société en justice (article 522, § 2, du Code des sociétés).
L'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie";

Considérant qu'en son avis donné à l'audience, l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire a exposé qu'il y avait bien une irrégularité, en ce sens que selon l'état du dossier, "il manque un administrateur", mais que cette irrégularité ne pouvait conduire à l'impossibilité d'agir;

Considérant que les conditions de recevabilité du recours introduit par une personne morale, telles qu'elles ressortent de la jurisprudence du Conseil d'Etat, font l'objet, en doctrine, d'analyses récentes, ainsi par exemple de E. VAN NUFFEL ("La représentation des personnes morales devant le Conseil d'Etat ou : quand la validité externe de l'acte de l'organe s'apprécie par sa validité interne..." in J.T. 2007, pages 275 et suivantes) de R. JAFFERALI ("L'auberge espagnole ou la représentation des sociétés devant le Conseil d'Etat" in C.D.P.K. 2006 pages 263 et suivantes) ou encore de C. CLOTTENS ("De (niet)-ontvankelijkheid van het annulatieberoep bij de Raad van Staat ingesteld lastens de gedeleerd bestuurder van een N.V." in T.V.R. 2006 pages 52 et suivantes); que selon certains arrêts du Conseil d'Etat (voir notamment la note sub-paginale n/6 de E. VAN NUFFEL, op. cit page 275), il appartient à une personne morale requérante d'établir, dès l'introduction du recours, qu'elle est dotée d'une

personnalité morale opposable aux tiers, qu'elle agit par des personnes dont la désignation fut régulière et dont les pouvoirs sont opposables aux tiers, et que la décision d'introduire le recours fut régulièrement prise par ses organes compétents; que, sur question préjudicielle du Conseil d'Etat, la Cour d'arbitrage, par l'arrêt n/ 42/98 rendu le 22 avril 1998, a notamment estimé que les caractéristiques propres au contentieux confié au Conseil d'Etat justifient qu'il contrôle si l'organe compétent de la personne morale, fût-elle représentée par un avocat, a pris, dans le délai prévu et dans le respect des règles de représentation qui la concernent, la décision d'introduire le recours; que l'analyse de la jurisprudence du Conseil d'Etat, de même que la détermination de la portée exacte de l'arrêt susdit de la Cour d'arbitrage, sont indispensables afin de statuer sur l'exception d'irrecevabilité soulevée dans la présente affaire;

Considérant que les débats succincts tenus à l'audience ne permettent dès lors pas que l'affaire soit tranchée sur la base de l'article 93, § 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat en raison du fait que le Conseil d'Etat partagerait les conclusions du rapport; qu'elle n'est pas en état d'être tranchée définitivement et, qu'en application de l'article 93, § 4, du même arrêté, il y a lieu de la renvoyer à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1er.

Il est sursis à statuer.

Article 2.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le quinze janvier deux mille huit par :

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. Fr. DAOUT.