

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 180.220 du 28 février 2008

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 DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 10 septembre 2007 par la société anonyme ESPACE FALSTAFF en ce qu'elle demande 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 38-38A;

Vu l'arrêt n° 178.579 du 15 janvier 2008 sursoyant à statuer et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

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

Vu l'ordonnance du 1^{er} février 2008 fixant l'affaire à l'audience du 22 février 2008 à 9.30 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 O. VAN DER KINDERE, loco Me F. BALON, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me G. VAN HAMME, loco Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant 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 éléments de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 178.579 du 5 janvier 2008;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité de la demande eu égard à l'irrégularité du conseil d'administration de la requérante;

Considérant qu'il y a lieu d'apprécier cette question à la suite de débats complets comme le relève l'arrêt n° 178.579 du 5 janvier 2008; qu'au contentieux de la suspension, la demande doit, au provisoire et prima facie, être tenue pour recevable, la décision d'agir en justice étant prise par deux administrateurs, ce qui est conforme aux statuts, encore qu'ils se présentent expressément comme formant le conseil d'administration, lequel n'est pas conforme aux statuts;

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de causer l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué, la requérante fait valoir ce qui suit :

- l'arrêté attaqué impose d'effectuer des travaux dans l'immeuble en cause afin d'y permettre l'habitation : ces travaux de rénovation sont dès lors "très sérieux" car, rénové en 1985, "l'immeuble n'est plus occupé depuis des années et pour le rénover, il faut procéder à une rénovation très profonde (structure, électricité, eau, aménagement de sanitaires, cuisines, etc.)";

- les travaux de rénovation nécessitent l'obtention d'un permis d'urbanisme alors que l'obtention d'un accusé de réception du caractère complet d'une telle demande prend déjà quatre mois à la ville de Bruxelles et la délivrance d'un permis environ huit mois dans le meilleur des cas, de sorte qu'il est impossible de respecter le délai de six mois prenant cours à la date de la notification de l'arrêté attaqué pour entamer lesdits travaux, et le délai de dix-huit mois pour les achever, comme imposé par l'article 3 de l'arrêté attaqué;
- l'exécution de l'acte attaqué est de nature à acculer la requérante à la faillite : le bilan révèle qu'elle "est très fortement endettée (à concurrence de EUR 3.820.884,62) et ne dispose plus d'aucune liquidité" de sorte qu'elle ne pourra obtenir aucun prêt;
- l'arrêté est illégal en ce qu'il ne peut "exiger, sur la base de la nouvelle loi communale (...) d'un propriétaire de rendre son bien habitable car, ce faisant, la partie adverse excède ses compétences ne cherchant pas à protéger l'ordre public mais à mettre fin à une inoccupation" : l'annulation de l'arrêté attaqué, pour ce motif, empêcherait l'autorité de le refaire en ce qu'il impose de rendre l'immeuble habitable;

Considérant que la partie adverse fait observer que "la situation décrite par la société requérante dans sa requête ne résulte en réalité que de ses propres incurie et carences et, dès lors, de son propre comportement en manière telle que la partie adverse s'interroge quant à l'intérêt légitime que la société requérante peut avoir à invoquer les éléments précités"; qu'elle relève que la requérante est totalement incapable de gérer ses nombreux biens immobiliers qu'elle possède dans le centre de la ville et qu'elle mène une "politique d'abandon pur et simple dans le cadre de ce que l'on peut ne qualifier que de spéculation immobilière"; qu'elle ajoute que le bilan révèle que la requérante est "propriétaire de nombreux biens immobiliers dont notamment les biens situés dans l'îlot concerné par le litige et repris ci-après :

- a) rue Maus, n^{os} 33 à 43;
- b) rue Maus, n^{os} 45 à 47;
- c) rue des Pierres, n^o 18;
- d) rue des Pierres, n^o 30;
- e) rue des Pierres, n^o 34;
- f) rue des Pierres, n^o 38;

qu'elle constate que "la société requérante, qui était également propriétaire du bien sis 49-51 rue Maus l'aurait vendu pour un montant de 1.434.505,59 euros" et qu'elle perçoit une somme de 242.085 euros pour la seule location du rez-de-chaussée et d'une partie d'étage de l'immeuble sis rue Maus 33-41; qu'elle en déduit que la requérante dispose de possibilités financières suffisantes;

Considérant qu'outre les constatations exactes faites par la partie adverse quant à la propriété de plusieurs immeubles par la société requérante, et quant au bilan, il ressort du dossier administratif que, depuis 2000, la partie adverse est en discussion avec la société requérante pour que soient prises des mesures relatives aux immeubles précités qui sont vides; que ces discussions et tractations n'ont pas été concluantes;

Considérant que de l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable contenu dans la requête, il ressort que l'immeuble en cause a été rénové en 1985 et qu'il n'est plus occupé depuis des années, ceci ne pouvant être dû qu'au fait même de la requérante propriétaire; qu'en outre, lorsque la requérante soutient qu'il est impossible d'obtenir un permis d'urbanisme pour la rénovation dans un délai inférieur à six mois, il y a lieu de constater que la partie adverse ne pourrait invoquer le délai qu'elle met elle-même à examiner la demande de permis d'urbanisme pour la rénovation et l'octroyer pour estimer que, ce délai étant supérieur au délai de six mois, visé à l'article 3 de l'arrêté attaqué, elle peut procéder à la mise en oeuvre de l'acquisition de l'immeuble; qu'encore faut-il que la partie requérante ne tarde pas elle-même à réagir à la notification de l'arrêté qui est attaqué; qu'à cet égard, il suffit de constater que, alors que l'arrêté attaqué impose, que ce soit de manière régulière ou irrégulière, des délais en son article 3, la partie requérante a attendu presque soixante jours avant d'introduire une demande de suspension de l'exécution de l'arrêté litigieux, contribuant ainsi elle-même à ce risque de préjudice qu'elle allègue, tenant au délai d'obtention d'un permis d'urbanisme en rapport avec le délai mentionné à l'article 3 de l'arrêté litigieux;

Considérant, quant à l'illégalité de l'exigence de rendre l'immeuble habitable au regard de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ce qui empêcherait, en cas d'annulation, la réfection de l'arrêté à ce sujet, qu'il s'agit du premier moyen d'annulation; que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 impose deux conditions distinctes pour que la suspension de l'exécution d'un acte administratif puisse être ordonnée : d'une part l'existence de moyens d'annulation sérieux et d'autre part un risque de préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte; que les deux conditions ne se confondent pas;

Considérant que, dans l'état du dossier, il apparaît que le risque de préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué ne peut être retenu;

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-huit février deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.