CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 199.338 du 5 janvier 2010

G./A.185.136/VI-18.173

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

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

Instance reprise par :
la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Hymans, n° 71,
1200 Bruxelles,

contre :

1. le bourgmestre de la ville de Bruxelles,
2. la ville de Bruxelles,

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

LE CONSEIL D'ETAT, VI^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 38-38A;

Vu l'arrêt n° 178.579 du 15 janvier 2008 qui a sursis à statuer et a renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu l'arrêt n° 180.220 du 28 février 2008 rejetant la demande de suspension;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 4 avril 2008 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties;

Vu la demande de reprise d'instance introduite le 14 mai 2009 par la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT;

Vu l'ordonnance du 10 novembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 décembre 2009;

Entendu, en son rapport, M^me^ DAURMONT, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Olivia VAN DEN KINDERE, loco Me Françoise BALON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Stéphane TOUSSAINT, loco Me Stéphane NOPERE, comparaissant pour la partie requérante sollicitant le reprise d'instance et Me Gaëtan VAN HAMME, loco Me Jean-Paul LAGASSE, 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 éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. La société anonyme ESPACE FALSTAFF dont le siège social est établi à (1170) Bruxelles, boulevard du Souverain, 100, est propriétaire d'un immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, à Bruxelles et cadastré section A numéro 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 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 sciure de bois, du bois, des seaux, etc. L'escalier est couvert d'une couche épaisse d'excréments de pigeon.

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 remis(e) 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 sciure de bois, du bois, des seaux)

- Il n'y a plus d'eau courante, ni d'électricité, ni 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 pigeon."

3. Le 5 juillet 2007, le bourgmestre de la ville de Bruxelles prend à l'égard de l'immeuble litigieux la décision qui constitue l'acte attaqué :

" 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 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,

ARRETE:

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."

La décision attaquée a été notifiée à la société anonyme "Espace Falstaff" le 12 juillet 2007, sans l'indication des voies de recours, prescrite notamment par l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que par un courrier du 14 mai 2009, la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT a transmis la décision du 11 mai 2009 de son conseil d'administration de reprendre l'instance en annulation introduite par la

requérante; qu'elle joint à cette demande ses statuts et une copie de l'acte authentique de vente du 24 mars 2009 par lequel elle est devenue propriétaire de l'immeuble situé rue des Pierres, 38-38A à 1000 Bruxelles;

Considérant qu'en vertu de l'article 58 du règlement général de procédure, dans les autres cas que le décès d'une partie où il y a lieu à reprise d'instance, celle-ci se fait par déclaration au greffe; qu'en l'espèce, la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT a fait cette déclaration; qu'un lien étroit existe entre sa qualité de propriétaire de l'immeuble susvisé et la capacité de poursuivre le présent recours en annulation; qu'il y a lieu à reprise d'instance;

Considérant qu'il apparaît des pièces produites par la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT, qu'elle est recevable à poursuivre le recours;

Considérant qu'il y a cependant lieu d'examiner si au moment où le recours a été introduit par la société anonyme ESPACE FALSTAFF, il était recevable;

Considérant que les parties adverses contestent la recevabilité du recours introduit par la société anonyme ESPACE FALSTAFF, en substance, au motif que celle-ci n'est plus dotée d'un conseil d'administration régulièrement composé et fonctionnant légalement;

Considérant qu'il n'est pas contesté, en l'espèce, que le conseil d'administration de la société anonyme ESPACE FALSTAFF est composé de deux administrateurs alors que l'article 518 du code des sociétés et les statuts de ladite société requièrent un minimum de trois administrateurs; que la décision d'agir a été prise par le conseil d'administration de la société anonyme requérante en sa séance du 6 septembre 2007 au cours de laquelle furent présents les représentants des deux sociétés nommées en qualité d'administrateurs; que l'article 522, § 2, du code des sociétés dispose comme suit :

" Le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant. Toutefois, les statuts peuvent donner qualité à un ou plusieurs administrateurs pour représenter la société, soit seuls, soit conjointement. Cette clause est opposable aux tiers. Les statuts peuvent apporter des restrictions à ce pouvoir, mais ces restrictions, de même que la répartition éventuelle des tâches dont les administrateurs auraient convenus, ne sont pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.";

que la disposition statutaire de la société relative à la "représentation" énonce ce qui suit : "La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel et en justice soit par deux administrateurs soit par un administrateur délégué, lesquels ne doivent pas justifier d'une délibération préalable du conseil envers les tiers, en ce compris Messieurs les Conservateurs des Hypothèques. Elle est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats."; que ces statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 8 mai 1993; que la décision d'agir a été prise conformément aux statuts par deux administrateurs agissant conjointement, sans que, d'un point de vue purement formel, la présentation de cette décision comme émanant du conseil d'administration lui-même et non de deux administrateurs agissant conjointement, puisse être considérée comme une cause de nullité de ladite décision; que l'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie;

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation du principe Audi alteram partem, du principe de bonne administration et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle expose qu'elle n'a pas été entendue préalablement à l'adoption de l'acte attaqué; qu'elle ajoute que les éléments de faits sur lesquels la partie adverse s'est fondée ne lui ont pas été communiqués et qu'elle n'a eu la possibilité ni de consulter le dossier complet avant que la mesure soit prise ni de faire valoir ses observations "et/ou" intentions; que selon elle, le non-respect des principes qu'elle invoque est d'autant plus inacceptable qu'il n'y avait pas d'urgence particulière et qu'un rapport a certainement été rédigé à la suite de la visite des lieux par les services communaux mais ne lui a pas été communiqué;

Considérant que les parties adverses répondent notamment qu'il ressort du dossier que les atteintes à la salubrité et à la sécurité publiques ont été établies sur la base d'éléments objectifs et d'ailleurs non contestés par la société requérante; que selon elles, la règle Audi alteram partem, qui n'est pas d'ordre public, ne s'imposait pas dans la mesure où l'acte attaqué a été pris sur la base des seuls éléments objectifs recueillis; qu'elles ajoutent que la situation d'abandon de l'immeuble est objective et qu'à de nombreuses reprises, elles ont contacté la société requérante en vue de trouver une solution à cet état d'abandon;

Considérant qu'une bonne administration en matière de lutte contre les taudis requiert que les intéressés soient mis en mesure de donner leur avis à propos des faits concrets que le bourgmestre se propose de retenir pour déclarer la maison

inhabitable et en ordonner l'évacuation et à propos de la mesure à prendre, à moins que cette maison ne soit manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et qu'il soit dès lors indispensable que l'arrêté déclarant l'inhabitabilité et ordonnant l'évacuation produise immédiatement ses effets; que l'exigence d'entendre l'intéressé implique que celui-ci soit préalablement informé des manquements qui lui sont reprochés et des conséquences de ceux-ci de telle sorte qu'il soit en mesure de faire valoir utilement ses explications sur les faits et ses observations sur la mesure envisagée, ce qui peut requérir que lui soit préalablement communiqué le rapport de police sur lequel le bourgmestre entend se fonder pour prendre la mesure envisagée pour remédier à l'insalubrité constatée; que l'audition requise par le principe de bonne administration porte non seulement sur les circonstances à prendre en compte pour fonder l'arrêté interdisant l'habitation mais aussi sur la portée de la mesure de police que le bourgmestre envisage de prendre; que sauf les cas d'urgence avérée, il n'appartient pas au bourgmestre de préjuger de l'utilité des explications qui peuvent lui être données pour se dispenser d'entendre les intéressés, sous le prétexte qu'il est parfaitement informé de la situation;

Considérant qu'en l'espèce, le bourgmestre de la ville de Bruxelles n'a pas donné l'occasion au propriétaire d'être entendu avant de prendre un arrêté interdisant l'habitation de l'immeuble, ordonnant de prendre, dans le délai qu'il fixe, des mesures d'assainissement, à défaut de quoi il serait fait application de l'arrêté du 19 juillet 1990 précité; que l'arrêté attaqué du 5 juillet 2007 n'invoque ni ne motive une particulière urgence à prendre une mesure de police qui intervient vingt jours après la visite des lieux et le rapport de police, pour se borner à considérer que la situation, qui ne paraît pas nouvelle, constitue une menace pour la sécurité et la salubrité publiques; qu'il ressort du dossier administratif que des contacts informels ont eu lieu à plusieurs reprises entre la société requérante et les services de la ville à propos indistinctement d'un ensemble d'immeubles situés rue Maus et rue des Pierres, mais il n'apparaît pas que ces services, à un quelconque moment, ont averti la propriétaire de l'intention de prendre un arrêté d'inhabitabilité à l'égard en particulier de l'immeuble litigieux et l'ont invitée à faire valoir ses observations à ce sujet; qu'il n'apparaît pas davantage que le bourgmestre a, avant de prendre l'arrêté attaqué, mis formellement la requérante en demeure de procéder à l'assainissement de l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A;

Considérant que si en l'espèce, s'agissant de l'état actuel du taudis à l'abandon, les faits sont assez parlants sans avoir besoin de multiplier les mesures d'instruction destinées à décrire une situation à l'évidence fortement dégradée, il reste que le rapport de police sur lequel la décision attaquée a été prise, loin de procéder à

une description complète de l'immeuble, est fort succinct dans la description des désordres affectant celui-ci et ne contient guère de données techniques précises à ce sujet, ce qui rend également imprécise la détermination des mesures qui seront imposées pour y remédier; que de surcroît, ce rapport n'a pas été communiqué au propriétaire avant l'adoption de la décision attaquée; que d'un autre côté, la propriétaire aurait pu être utilement entendue au sujet de la portée et des modalités de la mesure de police appelée à remédier à l'atteinte que l'immeuble porte à la sécurité et à la salubrité publiques d'autant que le dispositif de l'arrêté attaqué est de nature à soulever certaines difficultés; qu'en premier lieu, l'article 2 de l'arrêté ne donne aucune précision au sujet des mesures d'assainissement qui doivent être prises ou des réparations propres à rétablir la salubrité publique qui doivent être effectuées, si ce n'est pour affirmer qu'elles doivent être de nature à remédier à la situation et à rendre l'immeuble "habitable", sans distinguer les parties ou les niveaux de l'immeuble qui doivent être affectés à de l'"habitation"; que l'auteur de l'arrêté perd de vue qu'une partie de l'immeuble n'est pas destinée à l'habitation mais à l'exploitation d'un commerce, l'aménagement d'une taverne-restaurant ayant été autorisé par un permis de bâtir; qu'au plan régional d'affectation du sol, l'immeuble sis rue des Pierres, 38-38A, est situé en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; que la zone d'habitation n'est pas exclusive d'affectations autres que le logement, notamment au premier étage en ce qui concerne l'affectation commerciale, tandis qu'en liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces; que le dispositif de l'arrêté attaqué ne pouvait donc pas imposer que les mesures d'assainissement aient exclusivement pour objectif d'affecter le bâtiment à la seule fonction d'habitation; que si, en présence d'un taudis ou d'un immeuble insalubre, l'autorité de police communale peut, sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, prescrire toutes les mesures qui sont nécessaires pour remédier à la ruine ou à l'insalubrité du bâtiment, par exemple, le cas échéant, la démolition du bâtiment, sa réparation ou l'interdiction de l'habiter, elle ne peut pas aller au-delà de ce qui est nécessaire à cette fin; qu'ainsi, on n'aperçoit pas en quoi, sur le vu des constatations relatées au préambule, des mesures destinées à remédier à l'absence d'eau courante, d'électricité et de chauffage seraient nécessaires, en plus de l'interdiction d'habiter et des mesures de nettoyage et de fermeture, pour éviter qu'un immeuble, qui n'est ni habité ni exploité actuellement, ne menace la salubrité et la sécurité publiques; que l'obligation de rendre l'immeuble habitable, s'ajoutant à l'interdiction de l'habiter, va également au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer la sécurité et la salubrité publiques; qu'en deuxième lieu, la requérante conteste le délai que l'arrêté attaqué lui impartit pour réaliser les travaux d'assainissement; que son avis aurait pu lui être utilement demandé au cours de la

procédure administrative avant de fixer le délai critiqué; que le refus de principe des parties adverses de se laisser "infléchir" quant aux délais, ne saurait pas légalement justifier l'absence d'audition mais participe à la violation du principe Audi alteram partem tandis que l'affirmation - contestée par la requérante - selon laquelle "la société requérante a tout fait pour se soustraire à ses obligations et ce malgré l'insistance des parties adverses" - relève du jugement de valeur et concerne au surplus moins l'assainissement sensu stricto de l'immeuble litigieux que la réaffectation urbanistique de l'îlot dans lequel celui-ci s'insère; qu'en troisième lieu, l'article 3 de l'arrêté attaqué menace clairement la requérante de faire procéder à l'expropriation de son bien sur la base de l'arrêté du 19 juillet 1990, si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai prescrit; que l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 ne peut servir de fondement à la décision d'une commune de procéder à l'acquisition de l'immeuble à défaut de réalisation des travaux dans les délais imposés ni à celle de le déclarer insalubre même si l'adoption d'un arrêté d'insalubrité peut être une condition d'octroi des subventions; que le deuxième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Il est donné acte de la reprise d'instance à la société anonyme TRIPLE J. REAL ESTATE DEVELOPMENT.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 5 juillet 2007 du bourgmestre de la ville de Bruxelles interdisant l'habitation et ordonnant l'assainissement de l'immeuble situé rue des Pierres, 38-38A.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI[e] chambre, le cinq janvier deux mille dix par :

M[me]	DAURMONT,	Président de chambre,
MM.	LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
	NIHOUL,	Conseiller d'Etat,
M[me]	LAUVAU,	Greffier.

Le Greffier, Le Président,

K. LAUVAU. O. DAURMONT.