

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 214.900 du 30 août 2011

A. 200.563/XV-1554

En cause : **la s.a. Immobilière Financière Mosselman**,
ayant élu domicile chez
Me B. DELTOUR, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles,

contre :

**1. le Bourgmestre de la commune
d'Anderlecht,**
2. la commune d'Anderlecht,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 10 juin 2011 par la s.a. Immobilière financière Mosselman (en abrégé IFAMO SA) en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de «l'arrêté pris par Monsieur le Bourgmestre de la Commune d'Anderlecht le 12 avril 2011, par lequel “la société immobilière financière Mosselman sa IFAMO, est chargée de mettre une toiture afin de verrouiller et murer tous les accès de l'usine située au 80 du Boulevard Industriel à Anderlecht afin de la rendre inaccessible aux squatteurs”»;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu le rapport de Mme N. VAN LAER, auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 17 août 2011 fixant l'affaire à l'audience du 25 août 2011 à 9 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. DELLOYE, *loco* Me B. DELTOUR, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me L. BURNON, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme N. VAN LAER, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

La requérante est propriétaire des bâtiments situés boulevard Industriel, 80 à Anderlecht. Le 21 août 2009, un procès-verbal a été dressé en application du règlement-taxe sur les immeubles inoccupés, inachevés et les terrains laissés à l'abandon. Ce rapport indique notamment qu'il s'agit de bâtiments inexploités depuis plusieurs années et relève la présence d'un dépotoir au titre d'élément de nature à faire présumer que l'immeuble est partiellement ou totalement inoccupé ou inachevé. À la suite de ce rapport, la requérante a contesté le caractère abandonné du bien dès lors qu'il faisait l'objet d'une procédure d'assainissement du sol. La taxe sur les immeubles inoccupés, inachevés et les terrains laissés à l'abandon ayant été imposée, la requérante a, par un courrier du 9 juillet 2010, introduit un recours auprès du collège des bourgmestre et échevins.

Le 10 avril 2011, les services de police ont dû intervenir à la suite d'un accident. Les bâtiments de la requérante étaient squattés, une personne est montée sur le toit d'un hangar, la toiture a cédé et cette personne a fait une chute de plus ou moins 4 mètres. Un procès-verbal a été dressé et transmis au procureur du Roi. Le rapport transmis au bourgmestre indique également que le bâtiment est abandonné, qu'il sert régulièrement de squat et qu'il est accessible via plusieurs entrées. Il est, dès lors, proposé de prendre contact avec le propriétaire afin qu'il prenne les mesures utiles pour clôturer les lieux, ces travaux pouvant, en cas d'absence de réaction, être effectués par les services de l'administration communale à la charge du propriétaire. Le commissaire de police indique, en outre, qu'une ordonnance d'inhabitabilité peut également être prise.

Le 11 avril 2011, le rapport suivant a été établi par un inspecteur de la zone de police Midi:

«Exposons que, suite à vos instructions, nous nous sommes rendus ce jour dans le bâtiment sis au blvd. Industriel 80 et ce afin d'y vérifier si ce dernier est squatté.

Sur place, il s'agit d'une ancienne usine abandonnée et totalement désaffectée.

Nous y avons eu accès par le blvd. Industriel, mais nous constatons à l'intérieur que cette usine est également accessible par les côtés de l'immeuble et par l'arrière.

Notons également que cette usine est quasi à ciel ouvert.

Le bâtiment est jonché de détritux divers, et sert probablement de dépôt clandestin d'immondices.

Tous les murs du bâtiment sont tagués et la végétation y a poussé de manière abondante.

Nous constatons également que le bâtiment sert de squat.

Effectivement nous avons découvert trois pièces aménagées pour y dormir.

Nous avons constaté la présence de 6 matelas et de vêtements.

Nous pouvons raisonnablement supposer que l'endroit est squatté de façon régulière.

Nous n'avons rencontré personne sur place.

Exposons que d'une enquête effectuée auprès du registre de commerce de Bruxelles, il appert qu'à l'endroit se trouvait la sa IFAMO.

De notre enquête, il ressort qu'IFAMO a cessé toute activité à l'endroit depuis le 30.10.2002, et que l'administrateur n'est autre que le nommé DASSONVILLE Luc.

IFAMO (société Immobilière Financière Mosselman) serait située actuellement route de Wallonie 4 à 7021 Ghlin.

D'après renseignements recueillis sur notre site "PORTAL RRN", DASSONVILLE serait domicilié Hertstraat 102 à 9473 Denderleeuw.

Au vu de la situation du bâtiment, et de sa grandeur, il ne sera pas aisé d'y empêcher l'accès afin d'y empêcher le "squat".

Le bâtiment se trouve dans une zone industrielle relativement calme la nuit, et accessible très facilement sur le côté par la rue du Labeur, et à l'arrière par la rue Henri Genesse.

Notons qu'en juillet 2010, une RAVE PARTY y était organisée, et que nos services y sont intervenus (voir rapport 8091/10 en annexe).

Exposons que nos services (Q8) ignoraient la présence d'un squat dans ce bâtiment.

Joignons également en annexe les statuts de la société.»

Le même jour, un commissaire de police écrit en ces termes:

«Dans le cadre du PV [...], nous avons été amenés à nous rendre au 80 du boulevard Industriel sur le territoire de la commune d'Anderlecht.

Sur place, nous constatons qu'il s'agit d'un vaste hangar ainsi que d'anciens bureaux visiblement squattés régulièrement par des "sans-abris".

D'après nos constatations sur place, rien ne laisse supposer un défaut de prévoyance du propriétaire des lieux.

Néanmoins, vu l'urgence de notre mission il ne nous a pas été possible de visiter l'ensemble du site.

Pourriez-vous dès lors sensibiliser le personnel du quartier territorialement compétent à la problématique des lieux.»

Le 12 avril 2011, le bourgmestre d'Anderlecht a pris l'arrêté suivant:

«Le Bourgmestre,

Attendu que l'ancienne usine, sise au n° 80 du boulevard Industriel, est abandonnée et totalement désaffectée;

Attendu qu'un individu y a fait une chute de plusieurs mètres en tentant d'y accéder depuis la toiture du hangar, et que ses jours sont en danger;

Attendu que dans le cadre du procès-verbal [...], les services de police ont été amenés à constater que le bâtiment sis boulevard Industriel 80 sert régulièrement de squat;

Vu que cette usine est quasi à ciel ouvert et sert de dépôt clandestin d'immondices;

Attendu que l'immeuble est accessible via diverses entrées (avant, arrière, dessus et sur le côté);

Vu l'état général de délabrement de l'entrepôt désaffecté situé au n° 80 du boulevard Industriel à Anderlecht;

Attendu que des mesures tendant à rendre le bâtiment inaccessible s'imposent de tout urgence;

Vu les articles 133 et 135 de la Nouvelle Loi Communale, concernant notamment la sécurité et la salubrité publiques;

Vu le Règlement Général de Police, et notamment les articles suivants :

● **Article 3**: "Quand la sécurité, la propreté, la salubrité ou la tranquillité publiques est compromise par des situations ayant leur origine dans des propriétés privées, le bourgmestre prendra les arrêtés qui s'imposent.

Les propriétaires, locataires, occupants ou responsables à un titre quelconque doivent s'y conformer.

En cas de refus ou de retard d'exécution des mesures prescrites par lesdits arrêtés, ainsi que dans les cas d'impossibilité de les notifier aux intéressés, le bourgmestre pourra y faire procéder d'office, aux risques et périls des défaillants, lesquels seront tenus solidairement des frais."

● **Article 50, alinéa 1^{er}**: "Les propriétaires, locataires, habitants ou responsables à titre quelconque de biens immobilier doivent s'assurer que ceux-ci de même que les installations ne constituent une menace pour la sécurité et la salubrité publique.

Le propriétaire sera tenu de prendre des mesures concrètes adéquates afin d'interdire l'accès aux immeubles inoccupés".

● **Article 60**: "Sans préjudice de l'article 30 et de l'éventuelle sanction administrative prononcée par le collège des bourgmestre et échevins dans les cas prévus au présent chapitre, sera puni d'une amende administrative de maximum 247,89 € quiconque contrevient aux dispositions des articles 29 à 40, 42 à 59, et 61 à 67."

Vu que cette ancienne usine appartient à la Société immobilière financière Mosselman, IFAMO, dont l'administrateur est DASSONVILLE Luc;

Vu la nécessité impérieuse de rendre inaccessible l'usine aux squatteurs, et aux auteurs de dépôts clandestins d'immondices;

Vu le danger réel pour la sécurité,

ARRÊTE :

Article 1^{er}: La société immobilière financière Mosselman sa IFAMO est chargée de mettre une toiture afin de verrouiller et murer tous les accès de l'usine située au 80 du Boulevard Industriel à Anderlecht afin de le rendre inaccessible aux squatteurs

[...]».

Il s'agit de l'acte attaqué; il a été notifié à la requérante par un courrier daté du 12 avril 2011.

À la même date, la commune d'Anderlecht a accusé réception de la demande de permis d'urbanisme introduite par la requérante le 27 décembre 2010, tendant à la démolition de l'immeuble en cause.

Par un courrier du 17 mai 2011, le conseil de la requérante a invité le bourgmestre à retirer l'arrêté attaqué; cette démarche est restée sans suite;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel elle rappelle que le site sur lequel l'immeuble litigieux est implanté fait l'objet d'un projet de développement, actuellement soumis aux autorités communales et à l'I.B.G.E. et qu'elle envisage, après avoir préalablement démoli le bâtiment actuel, d'implanter un nouvel immeuble de commerce, divers ateliers, une crèche; qu'elle estime que la mise en œuvre de ce projet serait fortement compromise s'il fallait réaliser la mesure imposée par l'arrêté litigieux et souligne, par ailleurs, que cette mesure entraînerait des coûts très importants et totalement injustifiés dans la mesure où le bâtiment est destiné à être démoli en vue du développement d'un projet de commerces spécialisés; qu'elle constate que la mesure imposée par l'arrêté attaqué rendrait totalement impossible le processus d'assainissement et de réaménagement du site actuellement mis en place; qu'elle souligne qu'elle-même, ses conseils techniques et l'I.B.G.E. doivent pouvoir continuer à avoir accès au site afin de mener à bien l'assainissement de celui-ci et soutient que la mise en œuvre de la mesure imposée par l'arrêté litigieux, en ce qu'il impose de verrouiller et murer tous les accès à l'usine, aura pour effet de rendre totalement impossible la poursuite de l'assainissement du site alors que cet accès est absolument nécessaire afin de poursuivre les mesures d'assainissement actuellement en cours;

Considérant que la requérante n'apporte aucun élément concret à l'appui de ses allégations; qu'on n'aperçoit pas en quoi le fait de poser une toiture et de verrouiller les accès afin d'empêcher l'intrusion de tiers serait de nature à compromettre la réalisation de son projet et notamment la démolition des bâtiments litigieux et la construction de nouveaux immeubles lorsqu'elle aura obtenu les autorisations requises; qu'en ce qui concerne le coût des travaux imposés, il s'agit d'un préjudice financier qui est, par définition, réparable sauf s'il devait entraîner des conséquences graves dans le chef de la société requérante, comme un risque de faillite, ce que la requérante n'allègue pas, et, à plus forte raison, n'établit pas; qu'il n'est pas exact que l'arrêté attaqué empêcherait la poursuite de la procédure d'assainissement et de réaménagement du site en rendant impossible l'accès tant à elle qu'à ses conseils techniques ou à l'I.B.G.E.; qu'il impose de rendre l'immeuble

inaccessible aux squatteurs, mais nullement aux personnes qui doivent y pénétrer pour les besoins des travaux à y effectuer;

Considérant qu'il n'est pas établi que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le trente août deux mille onze par :

M.M. LEROY,	président de chambre,
M.Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY