

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 81.384 du 28 juin 1999

A.83.982/VI-15.052

En cause : **la Société anonyme "SINDIM",**
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
avenue Jupiter 178
1190 Bruxelles,

contre :

- 1. le bourgmestre de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean,**
- 2. la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.**

**LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la requête introduite le 7 mai 1999 par la Société anonyme "SINDIM", qui demande que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du 5 mars 1999 du bourgmestre de Molenbeek-Saint-jean qui :

- déclare inhabitables, pour raison de sécurité et de salubrité, les immeubles sis à Molenbeek-Saint-Jean, rue Vandenboogaerde, n^{os} 17 à 29, et boulevard Léopold II, n° 109, jusqu'à exécution conforme des travaux et aménagements nécessaires et vérification de ceux-ci;
- interdit l'utilisation de ces immeubles à des fins de logement ou d'atelier jusqu'à l'exécution de ces travaux et leur vérification;
- dit que la remise en location ne pourra avoir lieu qu'après un rapport d'expertise, un contrôle préventif en matière d'incendie, l'avis de l'"IBGE", le rapport

favorable d'une firme agréée pour le contrôle des installations électriques et la visite finale du service communal de l'urbanisme;

Vu la requête de même date introduite par la même requérante qui demande l'annulation du même arrêté;

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

Vu l'ordonnance du 22 juin 1999 ordonnant le dépôt du rapport et fixant l'affaire à l'audience du 28 juin 1998 à 10.00 heures;

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

Rapport fait par M. CLOSSET, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me I. GERKENS, 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 l'arrêté attaqué concerne un ensemble de biens immobiliers dont la requérante est propriétaire à Molenbeek-Saint-Jean et dont ceux sis aux n^{os} 17, 19 et 21 de la rue Vandenboogaerde ont été incendiés dans la nuit du 26 au 27 février 1999; qu'à la suite de cet incendie, l'ensemble des immeubles de la requérante fut visité et un rapport établi, le 3 mars 1999, par les services communaux compétents qui constatèrent l'insalubrité de ces immeubles et considérèrent qu'ils étaient une

causes de danger; que le 4 mars 1999, un Pro Justitia fut dressé du chef de diverses infractions à l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 de la Région de Bruxelles-Capitale; que le 11 mars 1999, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de cette région remit son avis; que le 5 mars 1999, le bourgmestre de Molenbeek-Saint-Jean prit l'arrêté querellé qui est ainsi motivé :

" Vu la visite effectuée sur place le 2 mars 1999 et le rapport dressé le 3 mars 1999 par le service technique de l'urbanisme communal concernant le groupe d'immeubles sis rue Vandenboogaerde, 17 à 29, et boulevard Léopold II, entrée n° 109;

Considérant que les faits suivants y ont été constatés :

- les immeubles sis 17, 19 et 21 rue Vandenboogaerde incendiés dans la nuit du 26 au 27 février 1999 présentent un danger par leur caractère de ruines;
- les mesures de sécurité en matière de lutte contre l'incendie sont absentes de tous les immeubles;
- l'installation électrique présente de graves lacunes ainsi qu'une exécution dangereuse;
- l'hygiène et la salubrité ne sont pas conformes aux normes régissant la location des biens meublés;
- un dépôt clandestin de 60 voitures existe dans les sous-sols communiquant entre eux et est accessible depuis le boulevard Léopold II, 109;
- Considérant que des mesures techniques de prévention contre le feu et de normes électriques, d'hygiène et de sécurité, et d'amélioration de l'habitat sont impératives;
- Considérant qu'avant toute occupation, les immeubles doivent être inspectés par un expert en stabilité, par le service de prévention de l'incendie, par l'IBGE et par un organisme agréé en matière de contrôle de l'installation électrique;
- Vu l'absence de permis d'urbanisme pour l'affectation de logements des n°s 17, 19 et 21 de la rue Vandenboogaerde;
- Vu l'absence de permis d'urbanisme et d'environnement pour l'atelier mécanique, le dépôt de véhicules usagés et de mitraille, accessibles depuis le boulevard Léopold II, 109;

- Vu les articles 133, al.2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale";

Considérant que la requérante expose qu'elle a aujourd'hui comme "activité commerciale exclusive" la mise en location de l'ensemble de sesdits immeubles, ceux sis aux n^{os} 17 à 21 de l'avenue Vandenboogaerde à titre de logements et ceux sis aux n^{os} 23 à 29 de cette avenue ainsi que celui sis 109 boulevard Léopold II à destination d'entrepôts, garages et ateliers; qu'elle souligne que, l'arrêté attaqué lui interdisant cette activité, "sa survie commerciale est elle-même menacée", parce qu'"elle tire ses ressources financières exclusivement de la location de l'ensemble du groupe d'immeuble" en cause et parce que l'exécution de l'arrêté attaqué "a pour conséquence immédiate de l'empêcher de percevoir encore un quelconque loyer"; qu'à l'audience, son conseil a précisé ce qui suit :

" (...) depuis 1987 sa cliente n'exerce plus d'activités commerciales autres que la location de ses immeubles, à savoir, pour ce qui concerne les logements, sous la forme de location à des étudiants et pour ce qui concerne ses ateliers et garages sous la forme de location à des sociétés de commerce. Il précise que la société est toujours inscrite au registre du commerce mais que son inscription à la TVA a été supprimée par l'administration parce que celle-ci la considère comme une société immobilière. Il ajoute que ses statuts n'ont pas été modifiés à ce jour. Il plaide toutefois que sa cliente agit en espèce comme propriétaire des biens concernés, empêchée d'y exercer une activité quelconque, qu'elle soit conforme ou non à ses statuts. Il précise encore que sa cliente ne critique l'arrêté attaqué qu'en ce qui concerne ses immeubles sis aux n^{os} 23 à 29 de l'avenue Vandenboogaerde ainsi qu'au boulevard Léopold II n^o 109. Enfin il ajoute que l'arrêté attaqué fait courir à sa cliente un risque certain de faillite";

Considérant qu'il se déduit de ces explications que l'activité "exclusive" que la requérante déclare exercer consiste dans la mise en location des biens immeubles précités; que pareille activité n'entre pas dans son objet social, tel qu'il est défini à l'article 3 de ses statuts qui dispose que cet objet consiste en "toutes

opérations se rapportant directement ou indirectement au commerce d'importation et d'exportation, à la vente et à l'achat et plus spécialement à tout ce qui a trait au commerce de pommes de terre ainsi qu'aux appareils de manutention de pommes de terre, fruits et légumes et aux appareils de séchage et chauffage par air chaud et à combustible liquide", l'alinéa 2 de ladite disposition statutaire précisant que la société peut également faire toutes opérations, notamment civiles et immobilières, pour autant cependant qu'elles aient un rapport direct ou indirect avec ledit objet social;

Considérant que les personnes morales ne sont recevables à faire censurer par le Conseil d'Etat des décisions administratives que si leur action, soit se rattache à leur objet social parce que ces décisions léseraient de manière directe et certaine la réalisation de cet objet, soit se fonde sur l'atteinte que lesdites décisions porteraient à leur patrimoine, notamment à la propriété de leurs biens immeubles;

Considérant qu'en l'espèce, il appert que l'action mue en référé par la requérante se fonde exclusivement sur une atteinte que l'arrêté attaqué aurait portée, non à son patrimoine comme tel, mais à l'exercice d'une activité commerciale qui lui est statutairement, et donc légalement, interdite; que le Conseil d'Etat ne saurait ordonner la suspension de l'exécution de cet arrêté en vue seulement de procurer à cette personne morale la possibilité de poursuivre l'exercice d'une activité illicite; qu'il s'ensuit que la demande de suspension doit, d'office, être déclarée irrecevable,

D E 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 VI^e chambre des référés, le vingt-huit juin 1900 no-
nante-neuf par :

MM. CLOSSET, président de la VI^{ème} chambre,
M. HARMEL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

P. HARMEL.

Ch-L. CLOSSET.