

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 122.307 du 26 août 2003

A.140.659/XIII-3095

En cause : **la société anonyme immobilière DELHEZ,**

ayant élu domicile chez
Me Pierre SCHMITS, avocat,
rue du Tombeux 43
4801 Stembert,

contre :

1. le Bourgmestre de la commune de Dison,

2. la commune de Dison,

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149 bte 21
1050 Bruxelles.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 22 août 2003 par la S.A. Immobilière DELHEZ tendant à la suspension de l'exécution, selon la procédure d'extrême urgence, de "la décision prise le 28 juillet 2003 selon laquelle son immeuble sis à 4820 Dison, rue Léopold, 4/6 était déclaré "insalubre améliorable non-habitable", les habitants devant avoir évacué les lieux dans un délai de trente jours à dater de la notification";

Vu la requête introduite simultanément par la même requérante, qui demande l'annulation de la même décision;

Vu le dossier administratif déposé par les parties adverses;

Vu l'ordonnance du 22 août 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 25 août 2003 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. SCHMITS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, 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 faits utiles à l'examen de la demande sont les suivants :

1. La requérante est propriétaire d'un immeuble sis à Dison, rue Léopold 4/6; elle expose qu'une partie de ce bâtiment est constituée de deux appartements accessibles exclusivement par un escalier métallique extérieur. Ces appartements sont actuellement donnés en location et occupés par deux locataires ayant respectivement trois et cinq enfants.

2. Elle expose qu'elle a été informée, par courrier du 14 février 2003 de la Commune de Dison que, à la suite d'une visite effectuée dans cet immeuble, sans qu'elle en soit prévenue et donc qu'elle ait été présente, "il avait été considéré que l'escalier métallique situé à l'arrière du bâtiment et permettant l'accès aux appartements connaissait un problème de fixation au niveau du pied et n'était pas suffisamment ancré dans la maçonnerie le long du limon".

3. Elle affirme que, à la réception de ce courrier, elle a "effectué divers travaux afin de remédier au problème".

4. Selon la requête, "en date du 15 juillet 2003, le service technique communal s'est à nouveau rendu sur place, sans une fois de plus prévenir la requérante, et a rendu un rapport rendant les appartements du dit immeuble insalubres, améliorables

et non habitables en raison de l'état de l'escalier extérieur et du mur longeant le bâtiment et jouxtant le chemin d'accès aux appartements”.

5. La décision dont la suspension de l'exécution est demandée, intitulée “arrêté du Bourgmestre en application de l'article 133 de la loi communale”, a été prise le 28 juillet 2003 et notifiée le 4 août 2003.

6. Le 1^{er} août 2003, le conseil de la S.A. DELHEZ a écrit au bourgmestre une lettre rédigée comme suit :

“ Monsieur le Bourgmestre,

Je suis consulté par l'immobilière DELHEZ. Celle-ci me remet copie d'un Arrêté pris par vous déclarant insalubre l'immeuble sis à DISON, Rue Léopold 4/6.

J'ai pu comprendre que les griefs formulés étaient essentiellement relatifs à des escaliers extérieurs. L'immobilière DELHEZ a déjà, et en toute urgence, pris contact avec son architecte qui s'est déjà rendu sur place pour examiner les solutions de réalisation de l'escalier.

Dans la mesure où ma cliente est tout à fait d'accord pour exécuter ces travaux, ne pensez-vous pas qu'il y aurait lieu de trouver un terrain d'entente afin que celle-ci ne subisse pas un trop grand dommage vu l'obligation d'évacuation des lieux. Ainsi, ma cliente va demander sous très bref délai un permis d'urbanisme dès qu'elle aura réuni tous les documents nécessaires afin de faire réaliser au plus vite les travaux demandés.

Dans cette, perspective, accepteriez-vous de suspendre l'Arrêté déclarant l'immeuble litigieux inhabitable ? Vous comprenez qu'en effet, ma cliente, mais également les occupants de l'immeuble, subiraient un lourd préjudice si ces derniers devaient quitter les lieux dans les trente jours.

J'adresse ce même courrier à Madame ROGISTER,

(...)”.

7. La partie adverse produit un rapport au collège des bourgmestre et échevins daté du 7 août 2003, ainsi qu'un extrait du procès verbal de la réunion du collège du 11 août 2003. Ce dernier document fait état d'un fax du conseil de la S.A. DELHEZ “demandant la suspension de l'arrête” et d'un rapport “de Mme V. ROGISTER estimant que l'arrêté doit rester en vigueur tant que l'ensemble des travaux n'est pas réalisé”; il y est, in fine, fait mention de la décision de “maintien de l'arrête” attaqué, “vu rapport de V. ROGISTER”.

8. Selon la requête, un dossier de demande de permis d'urbanisme a été déposé le 19 août 2003 par la S.A. DELHEZ;

Considérant que la partie adverse soulève une première exception d'irrecevabilité; qu'elle fait valoir qu'il n'apparaît pas des pièces produites en annexe à la requête que la décision d'introduire la demande a été prise par l'organe statutairement compétent de la S.A. DELHEZ;

Considérant que selon l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte d'une autorité administrative ne peut être ordonnée que si celui-ci est susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, alinéa 1^{er}, des mêmes lois; qu'il en résulte que la demande de suspension ne peut être examinée, notamment, que si elle a été introduite par l'organe qualifié d'une personne morale;

Considérant qu'il ressort de l'article 54, alinéas 1^{er} et 2, des lois coordonnées sur les sociétés commerciales (dont la formulation se retrouve à l'article 522 du Code des sociétés), que seul le conseil d'administration a en principe le pouvoir de prendre, au nom d'une société anonyme, la décision d'intenter un procès et d'ester en justice comme représentant au procès; qu'en vertu de l'alinéa 4 de la même disposition (actuellement, l'article 522, § 2, du Code), les statuts peuvent toutefois «donner qualité à un ou plusieurs administrateurs pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement»; que cette disposition permet de créer, par une clause expresse des statuts, un organe composé d'un ou plusieurs administrateurs, investi d'un pouvoir de représentation externe de la société, qui ne peut être que général et qui dès lors comprend nécessairement celui de prendre la décision d'ester en justice;

Considérant qu'en annexe à sa demande, la S.A. DELHEZ produit la photocopie de la publication de ses statuts aux annexes du Moniteur belge du 23 octobre 1987; qu'aux termes des dits statuts, “ 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 l'administrateur délégué, soit par deux administrateurs conjointement”; qu'à l'audience, le conseil de la S.A. DELHEZ a indiqué qu'il tenait son mandat de M. Nicolas DELHEZ, dont il n'est pas contesté qu'il est administrateur-délégué de la société; qu'au stade actuel de la procédure d'extrême urgence, il y a lieu de considérer que si l'administrateur délégué, qui statutairement peut décider seul d'agir en justice, a mandaté un conseil à cette fin, il a nécessairement pris la décision d'intenter l'action; que la demande de suspension a donc été introduite par l'organe qualifié de la S.A. DELHEZ; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité; qu'elle relève que l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée était connu du conseil de la S.A. DELHEZ à tout le moins depuis le 1^{er} août 2003, date de sa lettre à la partie adverse; que la notification à la S.A. DELHEZ a été effectuée le 4 août 2003 alors que la demande n'a été introduite que le 22 août, en manière telle que, selon la partie adverse, le retard mis à introduire la demande dément l'extrême urgence alléguée;

Considérant que la S.A. DELHEZ, dans sa requête, expose qu'elle a "agi avec toute la diligence requise dans la mesure où elle a d'abord tenté d'obtenir une solution amiable et a immédiatement introduit le présent recours dès sa connaissance du refus"; qu'à l'audience, son conseil a expliqué le délai écoulé entre la notification de la décision attaquée et l'introduction de la demande par les démarches entreprises, lesquelles avaient effectivement donné lieu à un réexamen du dossier ainsi qu'il ressort du rapport du 7 août 2003 et du procès verbal de la réunion du collège des bourgmestre et échevins du 11 août 2003;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel, et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que le requérant ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; qu'il n'existe pas de règle générale indiquant avec précision dans quel délai la demande doit être introduite; que ce délai dépend des circonstances de la cause et de l'imminence du péril allégué;

Considérant que le délai dans lequel doit agir un requérant qui introduit une demande selon la procédure d'extrême urgence ne peut prendre cours avant la notification de l'acte attaqué; qu'il doit s'apprécier en fonction de la date de notification de l'acte critiqué et de son caractère exécutoire;

Considérant que la circonstance que la notification de l'acte attaqué à la requérante, à laquelle il a été procédé le 4 août n'a pas mentionné l'existence des voies de recours, est sans incidence sur la recevabilité d'une demande de suspension d'extrême urgence, étant donné que l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ne s'applique qu'aux «recours visés à l'article 14, alinéa 1^{er}», c'est-à-dire, aux recours en annulation, et non aux demandes de suspension, qui sont régies par l'article 17;

Considérant qu'en règle, des négociations en vue de faire modifier une décision par son auteur ne constituent pas une justification du manque de diligence du requérant à introduire la demande de suspension; que, cependant, si une demande de réexamen est suivie d'effet, ainsi qu'il apparaît en l'espèce du rapport du service technique communal du 7 août 2003 et de l'existence de la décision du collège du 11 août 2003, l'attitude de la demanderesse ne peut nécessairement être interprétée comme un démenti de l'extrême urgence alléguée; qu'en l'espèce, la partie adverse a déposé son dossier administratif; que son conseil a précisé à l'audience le caractère complet du dit dossier et n'a en aucune manière fait état du fait que le caractère contradictoire des débats aurait été altéré par le recours à la procédure d'extrême urgence; que dans les circonstances de la cause, le recours à la procédure d'extrême urgence n'est pas dépourvu de justification; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la requérante expose que le préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué est, premièrement, dû au fait qu'elle est mise "dans l'impossibilité de remplir ses obligations nées du bail envers les locataires qui ne demandent qu'à rester dans les lieux"et, deuxièmement, lié à la perte locative qui peut "être raisonnablement estimée à six mois de loyers..."; qu'elle fait également valoir le préjudice grave et difficilement réparable que risquent d'encourir ses deux locataires qui auraient "du mal à trouver un logement convenable et adéquat";

Considérant que le préjudice que risque de causer l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué à la requérante est d'ordre financier et donc en principe réparable puisqu'il peut être entièrement compensé par l'octroi de dommages et intérêts; qu'il n'en irait autrement que si la requérante établissait concrètement que ce préjudice financier est lui-même à l'origine de conséquences irréversibles ou difficilement réversibles; que tel n'est pas le cas en l'espèce, la requérante précisant du reste elle-même qu'elle dispose d'autres immeubles mis en location;

Considérant que le préjudice par répercussion que subiraient des tiers ne peut, quant à lui, être invoqué isolément mais seulement à l'appui de celui que la

demanderesse en suspension subit personnellement; qu'en l'absence d'un risque de préjudice personnel dans le chef de la requérante, le préjudice invoqué par répercussion dans le chef de tiers ne peut non plus entrer en ligne de compte;

Considérant en outre que la preuve de l'existence même de ce préjudice par répercussion n'est pas rapportée; qu'en effet, d'une part il ressort d'une attestation figurant au dossier administratif que l'une des locataires de l'immeuble, ALBERT Anne-Christine, a déclaré " avoir de nombreuses doléances à l'encontre de l'état de l'appartement" et souhaité le quitter au plus vite; que, d'autre part, le conseil de la partie adverse a fait état à l'audience, sans être contredit, des démarches de sa cliente en vue du relogement des locataires, de l'aboutissement des dites démarches en ce qui concerne l'une d'elles et de leur poursuite en ce qui concerne la seconde;

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 d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-six août deux mille trois par :

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. REINSON,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Ch. REINSON.

F. DAOUT.