

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 122.210 du 20 août 2003

A.140.235/XIII-3086

En cause : **la Société anonyme DOMINION,**

ayant élu domicile chez
Me Anne RAYET, avocat,
avenue Louise 208
1050 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Liège,

2. le Bourgmestre de la Ville de Liège.

ayant élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
mont Saint-Martin 74
4000 Liège.

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

Vu la demande introduite le 7 août 2003 par la société anonyme DOMINION, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre de la ville de Liège, pris le 28 juillet 2003, déclarant l'immeuble appartenant à la requérante et situé place des Guillemins, 11 à 4000 Liège, inhabitable à titre temporaire et ordonnant aux habitants de l'immeuble de l'évacuer dans le délai d'un mois prenant cours à la date d'entrée en vigueur, le 28 juillet 2003, dudit arrêté;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 12 août 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 18 août 2003 à 11 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} DAURMONT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me RAYET, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Mes THIRY et GILLET, avocats, comparaisant 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 la partie requérante est propriétaire d'un immeuble situé place des Guillemins, 11 à 4000 Liège, ancien hôtel dit de "la Couronne", actuellement affecté au logement; qu'à la suite d'un incendie survenu le 6 juillet 2003, ayant causé la mort d'une personne âgée, le département de Sécurité et de Protection de l'Environnement de la ville de Liège, Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques, en abrégé : S.S.S.P., a fait une visite des lieux le 15 juillet suivant; que le 17 juillet 2003, un "constat technique" reprenant quatorze infractions, a été établi et notifié à la partie requérante le 22 juillet suivant; que le 24 juillet 2003, la partie requérante a répondu point par point à ce constat; qu'à l'audience, les parties adverses ont déposé une note du S.S.S.P. réfutant les arguments énoncés dans le courrier susmentionné de la requérante; que ce document n'a pas été notifié à celle-ci; que l'Intercommunale d'Incendie de la ville de Liège, présente à la visite effectuée le 15 juillet, a rédigé un rapport sur lequel la partie requérante se base pour affirmer que les travaux à effectuer n'étaient ni très importants ni très longs à réaliser et qu'ils n'impliquaient pas l'évacuation du bâtiment; que le 28 juillet 2003, le bourgmestre a pris l'arrêté d'inhabitabilité attaqué; que par un courrier du 18 août 2003, le bourgmestre a fait savoir que l'entrée en vigueur de la décision était postposée au 30 septembre 2003 "et ce, afin de garantir un traitement social optimal aux personnes invitées à quitter les lieux";

Considérant que les parties adverses soulèvent une exception d'irrecevabilité; qu'elles font valoir que l'administrateur délégué de la partie requérante

n'avait pas à lui seul le pouvoir d'agir en justice pour le compte de la société; qu'elles critiquent également la date de la décision d'agir en justice;

Considérant que la partie requérante explique qu'à cet égard, il faut tenir compte de l'urgence à agir et du fait qu'un des deux administrateurs est à l'étranger;

Considérant que la partie requérante expose ce qui suit pour justifier le préjudice que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" L'expulsion de la centaine de locataires de la requérante provoquera la cessation immédiate du paiement des loyers.

Or, les principaux revenus de la requérante proviennent de l'exploitation de cet immeuble.

Tous les travaux en cours sont donc nécessairement suspendus et aucun travail supplémentaire ne pourra en tout cas être entrepris.

Cet arrêté d'inhabitabilité «provisoire» risque donc bien de devenir - de facto - un arrêté d'inhabitabilité «définitive».

En expulsant les 100 locataires, la partie citée met en effet la requérante dans l'impossible de terminer les travaux nécessaires, alors qu'aucun danger imminent n'exige une telle évacuation immédiate";

qu'elle ajoute que l'acte attaqué risque de provoquer sa faillite et en tout cas, la "mise à la rue" d'une centaine de personnes qui se trouvent déjà dans une situation précaire et qui n'ont pas de possibilité de relogement;

Considérant que les parties adverses observent, sur la base des documents comptables déposés par la partie requérante, que les loyers sont très importants alors que les locataires sont des personnes en situation précaire; qu'elles relèvent aussi que le propriétaire peut "mettre dehors" les locataires à la fin d'un préavis d'un mois; qu'elles soulignent une contradiction dans l'argumentation de la partie requérante puisque celle-ci prétend d'une part, que la fermeture de l'immeuble l'empêchera d'effectuer des travaux importants et coûteux et d'autre part, qu'elle a déjà entrepris et même terminé les travaux requis par le "constat technique", ceux-ci étant mineurs; qu'enfin, elles font valoir qu'un préjudice financier est réparable et que le risque invoqué doit être personnel;

Considérant qu'en extrême urgence, la recevabilité ne fait en principe pas l'objet d'un examen approfondi; qu'en l'espèce, celle-ci pose néanmoins d'emblée problème; qu'en effet, la décision d'agir devant le Conseil d'Etat a été prise par l'administrateur délégué seul le 4 août 2003 alors qu'en vertu de l'article 21 des statuts de la partie requérante, elle doit être prise par deux administrateurs conjointement; que si l'un des deux administrateurs, constituant par ailleurs le conseil d'administration de la

société, est à l'étranger, à savoir à Saint-Petersbourg, l'article 17 de ces statuts a prévu cette circonstance puisqu'il dispose que "tout administrateur peut donner, par écrit, par télégramme, par télex, par télécopie ou par tout autre moyen de communication ayant pour support un document écrit, à un de ses collègues, délégation pour le représenter à une réunion du Conseil et y voter en son lieu et place"; qu'au demeurant, le risque de préjudice n'est pas établi; qu'ainsi, pour ce qui concerne le risque de faillite, il y a lieu de tenir compte du fait que l'immeuble en cause n'est pas le seul exploité par la partie requérante; qu'elle est en possession de quatre immeubles qui lui procurent des revenus, même si pour l'un d'eux un compromis de vente a été signé; que par ailleurs, il apparaît, des documents communiqués par la requérante, plus particulièrement de celui où un crédit bancaire est dénoncé, que s'il existe un risque de faillite, celui-ci n'est pas directement causé par l'acte attaqué mais bien par une situation générale problématique antérieure à cet acte; que pour ce qui concerne l'arrêt des travaux en cours, l'argumentation de la partie requérante contient, comme l'observent les parties adverses, une contradiction interne; qu'en effet, lorsqu'il s'agit de convaincre les autorités qu'elle s'est conformée aux travaux prévus dans le "constat technique", elle soutient qu'il ne reste plus que des travaux peu importants en cours mais lorsqu'il s'agit de justifier le risque de préjudice requis pour pouvoir ordonner la suspension de l'exécution de la décision de fermeture de l'immeuble, elle fait valoir qu'elle ne pourra réaliser des travaux importants dans celui-ci étant donné la fermeture et la perte des loyers; qu'il convient aussi de tenir compte du fait que la vente prochaine d'un des immeubles devrait dégager des liquidités; qu'enfin, pour ce qui concerne l'expulsion des occupants, un préjudice par répercussion n'est admissible que s'il est allégué à l'appui d'un préjudice personnel, inexistant en l'espèce; qu'en outre, le bourgmestre prend des mesures pour remédier autant que possible à ce problème social; qu'à cet égard, la partie requérante en donnant en location plusieurs logements alors qu'elle ne possède pas les permis de location requis a placé certains locataires dans une situation d'autant plus problématique; qu'il s'indique de conclure à l'inexistence du risque de préjudice requis;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée fait défaut,

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 août deux mille trois par :

M^{me} DAURMONT, conseiller d'Etat, président f.f.,

M^{me} SCHMITZ, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

O. DAURMONT.