



Administration Communale  
de  
**MOLENBEEK-SAINT-JEAN**



Gemeentebestuur van  
**SINT-JANS-  
MOLENBEEK**

20, rue du Comte de Flandre  
20, Graaf van Vlaanderenstraat  
Bruxelles - 1080 - Brussel  
Tél: 02/600.49.62  
Fax :  
E-mail :  
secretariat.1080@molenbeek.irisnet.be  
Service/Dienst : Secrétariat  
Votre/Uw Corresp. : JL Marchal  
Réf/Ref : 8258  
Annexes/Bijlagen : /

Monsieur Youssef Lakhloufi  
Conseiller communal  
rue de la Sonatine 91  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Molenbeek-Saint-Jean, le 26 février 2015.

**Objet: votre question écrite du 13/02/2015 relative aux arrêtés de fermeture.**

Monsieur le Conseiller communal,

Par la présente, nous vous communiquons l'ensemble des informations utiles relatives à votre question écrite du 13/02/2015 relative aux arrêtés de fermeture.

I. Les agents de la cellule socio-économique sont-ils habilités à prendre un arrêté de fermeture de leur propre initiative ?

Le cadre de la constatation et de la répression des infractions en matière d'urbanisme est réglé par les articles 300 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Les agents de la Cellule sont désignés par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour rechercher et constater les infractions en matière d'urbanisme, conformément à l'article 301 du CoBAT.

Pour effectuer leurs missions, ils ont accès au chantier et aux bâtiments pour faire toutes recherches et constatations utiles. Lorsqu'ils constatent une infraction à l'article 300 du COBAT, les agents peuvent ordonner verbalement et sur place l'interruption immédiate des travaux ou de l'accomplissement d'actes (*article 302*) et sont habilités à prendre toutes mesures, en ce compris la mise sous scellés, pour assurer l'application de l'ordre d'interrompre ou de la décision de confirmation (*article 303*). L'ordre d'arrêt des actes ou des travaux doit être confirmé par le bourgmestre et le procès-verbal de constat ainsi que la décision de confirmation sont notifiés dans les dix jours par lettre recommandée à la personne qui exécute les actes ou les travaux (propriétaire, locataire, entrepreneur, architecte, ...).

Toutefois, l'intéressé peut, par la voie du référé, demander la suppression de la mesure qu'il conteste devant le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel les travaux et actes ont été accomplis (*article 302*).

II. Quels sont les modalités que doivent respecter ces agents avant de procéder à la fermeture d'un commerce ? Préventives (ex : avis, courrier, convocations, mise en demeure, etc.) Coercitives (ex : amendes, astreintes, fermeture, ) ?

Le CoBAT n'impose aucune obligation d'avertissement du contrevenant au préalable. Un permis d'urbanisme étant préalable à l'acte ou aux travaux entrepris, les agents sont habilités, en cas de constat d'infraction, à dresser immédiatement un procès-verbal et à ordonner l'interruption de l'acte ou des travaux réalisés sans permis d'urbanisme, au besoin, en requérant l'intervention des services de police

et en apposant les scellés sur le bien ou les parties du bien qui font l'objet de l'infraction.

Cependant, à côté du volet répressif, les missions de la Cellule de Coordination Socio-économique comportent également un volet d'information et de prévention. Ainsi, les agents recensent tous les commerces nouveaux ou existants (qui changent de gérance) et, lorsqu'il y a constat d'infraction, les agents tentent systématiquement d'établir au premier abord un dialogue avec le contrevenant pour le sensibiliser sur la question. Cet entretien est confirmé par un courrier d'information ou une mise en demeure invitant le commerçant à régulariser la situation par l'octroi d'un délai large qui peut aller de 3 à 6 mois, voire un an dans certains cas.

Une fois le délai écoulé, les agents retournent chez le commerçant. Dans le cas où l'intéressé n'a entrepris aucune action ou est manifestement de mauvaise foi, et, après un ultime rappel, ils rédigent un procès-verbal de constatation d'infraction.

Dans les cas où cela s'avère nécessaire (infractions graves, persistance d'infractions...) les agents communaux peuvent donner un ordre de cessation d'actes ou de travaux réalisés en violation des législations urbanistiques, avec éventuellement l'apposition des scellés. Toutefois, dans les cas les plus graves (atteinte à la stabilité du bâtiment, atteinte grave à la sécurité des riverains, des clients et des commerçants, ...), les agents passeront directement à la phase dite répressive. Dans tous les cas, il est procédé à une audition des contrevenants pour qu'ils puissent faire valoir leurs moyens de défense.

*Précisions :* Il convient d'apporter quelques précisions en vue d'écarter certaines confusions que nous relevons dans l'interpellation.

En effet, il y est fait état de « fermeture d'établissement » ou de « fermetures administratives » (1) qui seraient « injustifiées » voire « irrespectueuses des procédures en vigueur » (2). Ensuite, il est souligné que cet « arrêté de fermeture » ou que « ce type de décision doit passer au Collège des Bourgmestre et Echevins et être motivée » (3) et « qu'un document écrit doit être remis à l'exploitant reprenant la décision du Collège et ses motivations » (4).

(1) Il existe plusieurs textes de loi, ordonnance ou arrêté qui donnent la possibilité au bourgmestre de prendre un arrêté de fermeture ou un acte ayant des effets similaires. Citons principalement :

- La Nouvelle loi communale (art.133 – 134 – 135) ;
- La loi du 24 février 1921 relative au trafic de substances vénéneuses, soporifiques, stupéfiantes, désinfectantes ou antiseptiques (art.9) ;
- L'ordonnance du 25 mars 1999 relative au Code de l'inspection, la prévention, la constatation et la répression des infractions en matière d'environnement et de la responsabilité environnementale ;
- L'arrêté du 9 avril 2004 coordonnant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

En matière urbanistique, il ne peut aucunement être question d'une fermeture. La confirmation de l'interruption d'un acte réalisé sans permis d'urbanisme, trouvant sa source directement dans le CoBAT, ne doit pas être confondue avec un arrêté de fermeture au sens de la nouvelle loi communale (de la même manière, ce dernier ne peut être confondu avec un arrêté de fermeture pris sur base de la législation environnementale). Dans le cas particulier où l'infraction urbanistique consiste en un changement d'affectation d'un local, notamment transformer un logement en commerce, la fermeture n'est que la conséquence indirecte de la cessation de l'infraction (modification non autorisée d'un bien ou d'une partie de ce bien).

(2) Toutes les interventions des agents donnant lieu à un arrêt des actes sont justifiées dans la mesure où chaque commerçant dispose de la faculté de se régulariser dans un délai donné, comme exposé supra, tout en ayant la possibilité de poursuivre son activité. Ce n'est que lorsque ce dernier ne réagit pas que les agents recourent à la phase contraignante qui peut mener à une « fermeture ». Par ailleurs, le commerçant qui estime faire l'objet de mesures injustifiées a la possibilité de demander sa suppression devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé. Nous pouvons sans conteste affirmer que, dans le cadre des différents recours dont la Commune a fait l'objet, l'intervention des agents a à plusieurs reprises été avalisée par le juge.

(3) L'ordre d'arrêt des actes et travaux (donné verbalement par l'agent et confirmé par le Bourgmestre) est une décision qui appartient au Bourgmestre seul et découle directement du CoBAT et non de la Nouvelle loi communale. Dans ce sens, le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut se substituer au Bourgmestre pour prendre une telle décision. Contrairement à certaines législations, le CoBAT ne prévoit pas même une obligation d'informer le Collège ou le Conseil communal ou bien de faire ratifier la décision par ces derniers.

(4) Le CoBAT impose un cadre très strict pour communiquer la décision d'arrêt des actes et travaux au(x) contrevenant(s). Ainsi, chaque procédure intentée contre un commerce en infraction fait l'objet d'une décision de confirmation de l'ordre d'arrêt des actes ainsi que d'un procès-verbal qui sont communiqués, à peine de péremption, dans les 10 jours par lettre recommandée avec accusé de réception, aux personnes concernées ainsi qu'au Parquet et à la Région. La décision d'arrêt des actes est ensuite affichée sur la façade de l'immeuble en question avec une motivation en droit et en fait dans son contenu.

### III. De manière plus générale nous aimerions disposer de toute la documentation disponible sur cette Cellule de coordination socio-économique ; ses missions détaillées, ses compétences, ses objectifs.

#### *Description de la cellule :*

La Cellule de Coordination socio-économique a été créée par le Collège des Bourgmestre et Echevin le 13 octobre 2006 pour remplir les missions de gestion administrative des entreprises sur le territoire communal en synergie avec les autres services concernés par cette problématique (taxes communales, permis d'urbanisme, permis d'environnement, les classes moyennes, le guichet d'économie locale, les noyaux commerciaux, la police, etc...). Elle est composée d'un coordinateur, d'un juriste et de 3 inspecteurs.

Dans le cadre d'une rationalisation des services communaux et l'approbation d'un nouvel organigramme en décembre 2014, la Cellule de Coordination Socio-économique intégrera très prochainement le nouveau Service Inspections avec les autres inspecteurs communaux (urbanisme, permis d'environnement, cadastre, hygiène,...) au sein de la division Urbanisme.

#### *Ses missions:*

Les agents de la Cellule assurent une présence quotidienne sur le terrain pour informer, sensibiliser et contrôler les entreprises et les indépendants aux différentes législations en vigueur (environnement, urbanisme, hygiène, heures d'ouverture, règlement étalage-terrasse, règlement phone-shop, règlement général de police...).

#### *Ses compétences :*

Les agents de la Cellule sont désignés pour constater les infractions en matière d'environnement, conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 25 mars 1999 relative au Code de l'inspection, la prévention, la constatation et la répression des infractions en matière d'environnement et de la responsabilité environnementale, les infractions en matière d'urbanisme, conformément à l'article 301 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et pour constater les infractions reprises dans un règlement communal. (RGP, règlement relative aux étalages et aux terrasses,...).

#### *Objectifs :*

- Assurer une gestion administrative coordonnée de toutes les entreprises sur le territoire communal (environnement, urbanisme, hygiène, taxes, RGP, règlements communaux,...);
- Réduire les nuisances engendrées par certaines activités économiques et améliorer la qualité de vie dans les quartiers (maintien de la tranquillité, sécurité et propreté publique);
- Encourager les entreprises et indépendants qui respectent la législation en vigueur;
- Instaurer le dialogue avec tous les acteurs économiques actifs sur le territoire communal ;
- Informer et sensibiliser tous les acteurs économiques en matière d'environnement, d'urbanisme, d'hygiène et de règlement général de police ;
- Contrôler les commerces en matière d'environnement, d'urbanisme, d'hygiène et de Règlements

communaux.

Les agents de la Cellule de Coordination Socio-économique restent à disposition tant des citoyens que des mandataires politiques pour apporter toute information complémentaire quant à son fonctionnement et ses missions.

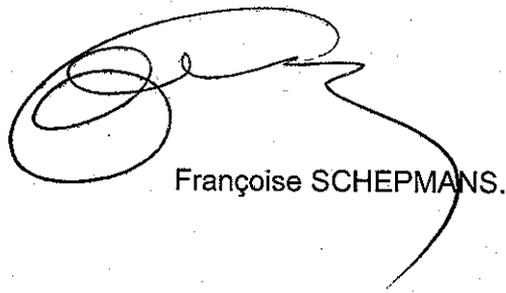
Veillez agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,  
La Secrétaire adjoint,



Gilbert HILDGEN.

La Bourgmestre,



Françoise SCHEPMANS.