

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.843 du 13 février 2006

A.170.005/XIII-4052

En cause : **la Société anonyme LA VILLA DU HAUTSART,**
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

-
LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 7 février 2006 par la société anonyme LA VILLA DU HAUTSART, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de "la décision du Ministre de la Région wallonne du logement, des transports et du développement territorial, datée du 30 janvier 2006, par laquelle est déclaré recevable le recours introduit par le groupe de défense des habitants de la rue Hussompont à l'encontre de la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Jodoigne du 28 octobre 2005 accordant à la S.A. La Villa du Hautsart un permis unique visant à réaliser une extension à un restaurant et exploiter la salle pour l'organisation de réceptions dans un bâtiment sis au n° 29 rue de Hussompont à 1370 Jodoigne/Melin, infirmant la décision précitée du Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Jodoigne du 28 octobre 2005 et refusant le permis unique sollicité par la S.A. La Villa du Hautsart";

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

Vu l'ordonnance du 8 février 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 10 février 2006 à 10 heures;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, avocat, et M. O. WILBERS, administrateur délégué, comparaissant pour la requérante, Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur 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, tels qu'ils sont exposés par la requérante, peuvent être résumés comme suit :

1. La S.A. LA VILLA DU HAUTSART exploite depuis une douzaine d'années le restaurant à l'enseigne "LA VILLA DU HAUTSART" à Jodoigne. Ce restaurant comporte une salle de restaurant ainsi qu'une salle de banquets. La société, outre Olivier WILBERS, emploie 5 personnes à temps plein ainsi qu'une personne à temps partiel.

2. La propriété de la S.A. LA VILLA DU HAUTSART est composée de trois entités, décrites comme suit :

- une ancienne maison d'habitation, actuellement utilisée à l'usage de restaurant au rez-de-chaussée et de logement à l'étage,
- une ancienne maison d'habitation, occupée depuis de très nombreuses années à l'usage de salle de réception, faisant l'objet de la demande de permis unique en vue de son extension et destinée à recevoir, après fin des travaux, 200 personnes au rez-de-chaussée (salle de banquet-réception) et 50 personnes à l'étage (salle de séminaire),
- deux garages séparés des entités précédentes,

- l'ensemble de la propriété est desservi par un parking comportant 100 emplacements.

3. Le 30 mai 2005, la requérante introduit une demande de permis unique visant à réaliser une extension de sa salle de réception. Cette demande de permis unique fut déclarée recevable et complète en date du 12 juillet 2005. Elle fut soumise à enquête publique du 16 au 31 août 2005.

4. La requérante fut invitée à démontrer que les bâtiments exploités avaient été dûment autorisés avant leur exploitation. Vu l'ancienneté des bâtiments, construits bien avant que la famille WILBERS ne les exploite, et comme la ville de Jodoigne ne trouvait aucune trace d'autorisation, Olivier WILBERS entreprit des recherches et finit par trouver la trace d'un permis qui aurait été délivré, après refus du collège des bourgmestre et échevins compétent, par la députation permanente dans le courant de l'année 1968. Il ne fut pas possible de trouver les plans relatifs aux bâtiments autorisés par cette décision de la députation permanente mais la ville de Jodoigne s'accorda pour considérer qu'à tout le moins le bâtiment dont le projet envisage l'extension avait été autorisé en 1968. A défaut de renseignements plus précis, il fut demandé à la requérante qu'elle complète sa demande de permis unique par une demande de permis d'urbanisme visant la régularisation des bâtiments non concernés par la demande originale.

5. Pour ce faire, la requérante introduisit une demande de permis d'urbanisme en complément de la demande de permis unique, déjà déposée. Cette demande de permis d'urbanisme de régularisation fut déclarée complète en date du 26 octobre 2005.

6. Par décision du 28 octobre 2005, le collège des bourgmestres et échevins de la ville de Jodoigne accorda à la requérante le permis unique sollicité, lequel intègre " le volet urbanistique de régularisation" dont question ci-dessus.

7. Ce permis fut affiché à dater du 3 novembre 2005 et fit l'objet d'un recours introduit le 17 novembre 2005 par l'association de fait "Groupe de Défense des Intérêts des Riverains de la rue de Hussompont à Melin".

8. Le 30 janvier 2006, la partie adverse déclare ce recours recevable et, après avoir infirmé la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne du 28 octobre 2005, refuse l'octroi du permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

9. La requérante expose que son activité de réception, à l'inverse de l'activité de restaurant qui se poursuit, est plus réduite en période hivernale et ne reprend essentiellement qu'à dater du 1^{er} avril de chaque année, principalement pour des communions et des mariages; qu'elle décida de commencer les travaux autorisés par la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne du 28 octobre 2005 et ce, dès le 8 novembre 2005 en vue de les terminer pour la fin du mois de mars 2006 et d'honorer, de la sorte, les réservations déjà faites pour la salle de réception à dater du 1^{er} avril 2006. Elle souligne que "dans la mesure où le début des travaux consista à démolir la salle de réception existante et dès lors que de tels travaux sont très rapidement réalisés, l'outil de travail (...) en termes de salle de réception fut détruit avant même que les riverains n'introduisent leur recours ou concomitamment à l'introduction de ce recours" et que "ne pouvant dès lors plus faire marche arrière et tenant compte du caractère non suspensif du recours introduit par les riverains, les travaux de construction se poursuivirent jusqu'à ce que l'acte litigieux fut notifié à la requérante par la partie adverse". A l'heure actuelle, le gros oeuvre de la nouvelle salle de réception est entièrement terminé et la moitié de la charpente est posée, ainsi qu'en attestent les photographies jointes à la demande de suspension d'extrême urgence. Les travaux sont interrompus depuis la notification de l'acte attaqué, reçue le 1^{er} février 2006;

Considérant, quant à l'extrême urgence, que, selon l'article 8, alinéa 2, 6^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits justifiant l'extrême urgence"; que la procédure d'extrême urgence réduit à un minimum l'exercice des droits de la défense des parties adverses et intervenantes et l'instruction du dossier; que le recours à cette procédure doit dès lors rester exceptionnel; que, comme l'indiquent les termes "d'extrême urgence", cette procédure ne peut se justifier qu'en cas d'absolue nécessité, lorsque le délai de quarante-cinq jours, dans lequel un arrêt est en principe prononcé dans le cadre de la procédure ordinaire de suspension, est trop long pour que puissent encore être sauvegardés les intérêts du requérant; qu'il en découle que le recours à la procédure d'extrême urgence ne peut être admis, d'une part, qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et, d'autre part, à la condition que le demandeur ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible;

Considérant qu'au titre de la justification du recours à la procédure d'extrême urgence, la requérante expose que celle-ci se justifie par l'application immédiate de la décision litigieuse qui emporte nécessairement interdiction de poursuivre les travaux entrepris, ceux-ci n'étant plus couverts par l'autorisation administrative requise; qu'elle fait valoir que "s'agissant d'une mesure administrative aux effets

immédiats, susceptible d'être suivie par un ordre d'arrêt des travaux entrepris, il va de soi que tout recours en suspension «simple» et tout recours en annulation aboutiraient en tout état de cause trop tard, dès lors qu'il appert par ailleurs de l'exposé du risque de préjudice grave et difficilement réparable qu'à défaut pour la partie requérante de reprendre immédiatement les travaux dont question, celle-ci ne pourra plus poursuivre son activité de «réception» (communion, mariage, ...) dès le mois d'avril 2006" ce qui entraînera la perte importante de sa clientèle, l'impossibilité de faire face à ses frais, et notamment aux frais de remboursement de l'emprunt consenti pour la construction de l'extension, d'importantes indemnités de débits, la faillite de la société par défaut de pouvoir honorer ses dettes dès le mois d'avril 2006, l'obligation de mettre au chômage les 6 personnes actuellement employées, la perte du fruit de douze années de travail et de l'image de marque de la S.A. LA VILLA DU HAUTSART dès lors qu'elle sera dans l'impossibilité d'honorer les réceptions commandées depuis plusieurs mois déjà ce qui mettra les clients concernés dans une situation très difficile, la déconfiture d'Olivier WILBERS dès lors que ses seuls revenus sont liés à l'exercice de sa profession au sein de la société;

Considérant qu'en demandant le 7 février 2006 la suspension de la décision dont elle a reçu notification le 1^{er} février, la requérante a agi avec la diligence requise; que les circonstances de la cause justifient à suffisance le recours à la procédure d'extrême urgence;

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 qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, la requérante fait valoir en substance ce qui suit :

- l'impossibilité d'encore poursuivre son activité de salle de banquets, laquelle représente près de 40 % du chiffre d'affaires de son activité globale (le compte de résultat provisoire de l'année 2005 fait apparaître un chiffre d'affaires global de 493.739 euros, le chiffre d'affaires lié au restaurant est de 306.174 euros tandis que le chiffre d'affaires lié à la salle de réception est de 187.565 euros);

- cette perte importante de chiffre d'affaires liée à l'activité "réceptions" sera conjuguée avec non seulement le maintien des frais fixes actuels mais encore avec une augmentation de ceux-ci liée aux emprunts complémentaires engagés pour la réalisation des travaux de la salle de banquets litigieuse. Cette conjonction d'effets pervers (pertes de rentrées et augmentation des frais fixes) entraînera la faillite de la requérante;

- la perte immédiate d'une part importante de la clientèle de la requérante : à défaut de poursuivre son activité de salle de banquets pendant plusieurs mois, elle sera dans l'impossibilité d'honorer les contrats en cours, dont la liste est jointe en annexe à la demande, et qui démarrent dès le 1^{er} avril 2006. Selon elle, sa clientèle apprendra très rapidement, que la "Villa du Hautsart" est dans l'impossibilité d'honorer ses contrats et qu'il est sans doute préférable de trouver le plus rapidement possible une autre salle de banquets, sachant que les réservations relatives à ce genre d'événements (mariage, communion, ...) se font très longtemps à l'avance au vu du peu de disponibilité des salles de banquets concernées mais encore de la nécessité, par exemple, d'imprimer suffisamment tôt les cartons d'invitations; qu'elle expose que la clientèle souhaitera éviter tout risque et toute mauvaise surprise à la veille des dates prévues et que c'est donc l'ensemble de sa clientèle "salle de banquets" qui risque de disparaître à défaut de suspension immédiate de l'exécution des effets de l'acte attaqué. Selon la requérante cette situation risque par ailleurs d'être irréversible tenant non seulement compte de la concurrence existante mais encore du fait que la clientèle sera pour le moins "refroidie" d'encore à l'avenir travailler avec une société qui a été, à un certain moment, dans l'impossibilité d'honorer ses engagements. Elle craint que " la situation pré-décrite risque également de faire disparaître une partie importante de la clientèle du restaurant qui n'acceptera pas, à long terme, de prendre ses repas dans le cadre d'un chantier permanent";

- la dénonciation des crédits qui lui ont été accordés; selon les pièces qu'elle dépose ainsi que selon l'attestation de son comptable, elle a contracté de nombreux emprunts pour l'acquisition des bâtiments actuels, pour l'acquisition de son matériel d'exploitation et enfin pour les transformations suscitées par la mise en oeuvre du permis unique refusé par la partie adverse; elle fait valoir que son comptable évalue le décaissement mensuel, lié aux emprunts, à 5.058 euros. Dès lors que, tenant compte des liquidités disponibles à ce jour, l'expert comptable de la requérante estime que celle-ci sera dans l'impossibilité d'honorer ses engagements financiers d'ici trois mois, que les crédits lui accordés seront immédiatement dénoncés tandis que seront vendus son outil de travail (mis en gage) ainsi que ses propriétés immobilières, qui constituent notamment la garantie des crédits dont question; cette situation risquerait

donc de faire perdre à la requérante et très rapidement l'ensemble de son outil de travail;

- la faillite subséquente de la requérante, la mise au chômage des 5 personnes travaillant à temps plein ainsi que d'une personne travaillant à temps partiel, la déconfiture d'Olivier WILBERS qui a donné plusieurs garanties personnelles pour les emprunts consentis à la requérante et se trouvera sans la moindre source de revenus et dans l'impossibilité de subvenir aux besoins de sa famille;
- la perte d'image de marque d'une entreprise familiale de longues traditions : étant partiellement fermée dans un premier temps puis définitivement fermée en suite de sa faillite, la requérante perdra tout crédit auprès de sa clientèle, ses fournisseurs et du public et verra son image de marque irréversiblement dégradée;

Considérant que la partie adverse, qui n'a pas déposé de note d'observations, fait valoir que les risques de préjudice ainsi exposés trouvent leur cause dans le comportement même de la requérante; qu'elle fait valoir que la décision du collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne octroyant le permis date du 28 octobre 2005 et fut affichée le 3 novembre suivant; qu'il ressort de l'article 95, § 2, du décret du Conseil régional wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement que cette décision était susceptible de recours dans un délai de vingt jours à partir de cette date, soit jusqu'au 23 novembre; qu'elle soutient que, dès lors que l'article 97 du décret précité rend applicable au permis unique notamment les dispositions du chapitre I^{er} du même décret et donc son article 46, la décision du collège n'était exécutoire qu'à l'expiration de ce délai de vingt jours; qu'en débutant les travaux avant cette date, la requérante a, en réalité, provoqué son propre préjudice;

Considérant que le seul recours introduit contre la décision du collège des bourgmestre et échevins est celui qui a été formé, le 17 novembre 2005 par l'association de fait "groupe de défense des habitants de la rue de Hussompont"; que ce recours qui n'a pas de caractère suspensif, a été notifié à la requérante par une lettre recommandée à la poste datée du 18 novembre, laquelle précisait l'absence de portée suspensive dudit recours;

Considérant que la partie adverse ne plaide pas que, avertie dès le 18 novembre 2005 de l'existence d'un recours non suspensif, la requérante aurait dû s'abstenir, même après le 23 novembre, de mettre en oeuvre le permis devenu exécutoire à cette date; que les conséquences décrites au titre de risque de préjudice grave difficilement réparables par la requérante auraient été absolument identiques si les

travaux de démolition de la salle de réception avaient eu lieu à partir du 24 novembre; que le risque de préjudice grave allégué par la requérante n'est donc pas lié à son attitude, mais bien à la décision dont elle demande la suspension de l'exécution;

Considérant que, compte tenu de l'ensemble des documents et des explications produites, la perte financière et la perte de la clientèle alléguées entraînant la menace de faillite de l'entreprise ainsi que les conséquences de celle-ci pour ses employés et leurs familles doivent être retenues au titre de préjudice grave et difficilement réparable ne pouvant être compensé par l'octroi éventuel de dommages et intérêts;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et, plus particulièrement de son article 95; qu'elle expose que le seul recours introduit contre la décision prise le 28 octobre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne lui octroyant le permis unique sollicité l'a été par un groupement sans personnalité juridique et était en conséquence irrecevable; qu'elle fait état du fait que le cadre A du formulaire du recours (identification de l'auteur du recours-cadre A-personnes physiques) n'est nullement rempli (p.2/4 du formulaire de recours), que le nom du signataire du recours en réformation apparaît uniquement dans le cadre B du formulaire de recours au titre de "personne dûment habilitée à représenter la personne morale (p.2/4 du formulaire de recours) et que la qualité du signataire de recours en réformation apparaît explicitement dans le cadre B du formulaire de recours au titre de «mandataire» (p.2/4 du formulaire de recours)"; qu'il s'ensuit que le recours en réformation sur la base duquel fut saisie la partie adverse et qui a donné lieu à la décision litigieuse fut introduit par la seule association de fait "groupe de défense des habitants de la rue de Hussompont" (lire en ce sens le cadre B du formulaire de recours p.2/4); que si cette association de fait a, semble-t-il, mandaté Denis MARICQ pour la signature dudit recours, le signataire n'a nullement et en parallèle agit en son nom personnel et au titre de personne physique; que "les habitants de la rue de Hussompont à Mélin", que l'association de fait prétend représenter, ne sont pas requérants à titre personnel du recours en réformation introduit, lequel n'a fait l'objet que d'un seul paiement du droit de recours de 25 euros; que les identités et coordonnées de ces personnes n'apparaissent à aucun endroit du recours et qu'il eut été impossible à la partie adverse d'apprécier leur intérêt personnel à l'introduction du recours en réformation;

Considérant que l'article 95, § 1^{er}, du décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose comme suit :

" Un recours contre les décisions des autorités visées à l'article 81 relatives à la délivrance des permis uniques (...) est ouvert auprès du Gouvernement à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt, ainsi qu'au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué";

Considérant que l'article 48 de l'arrêté du 4 juillet 2002 du Gouvernement wallon relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, porte notamment ce qui suit :

" Le recours est signé et comprend au minimum les informations suivantes :

1° les nom, prénom et adresse du requérant;

2° si le requérant est une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse du siège social que les nom, prénom, adresse et qualité de la personne mandatée pour introduire le recours;
(...)"

Considérant, qu'en l'espèce, le recours qui a saisi la partie adverse a été introduit par "le groupe de défense des habitants de la rue de Hussompont", qui au cadre B du formulaire d'introduction du recours a indiqué sous la rubrique "forme juridique" la mention suivante : "association de fait"; qu'il ressort des pièces déposées au dossier administratif que la note annexée à ce formulaire a été établie à l'entête du "Groupe de défense des intérêts des riverains de la rue de Hussompont à Melin" et que Denis MARICQ a reçu "mandat pour la représentation du groupe de défense des intérêts des riverains de la rue de Hussompont à Melin" et non un mandat de chacun des signataires afin d'assurer la représentation spécifique de chacune des personnes physiques composant ledit groupe de défense; que le droit de dossier a été acquitté au montant unique de 25 euros; que le recours a donc été exclusivement introduit par "le groupe de défense des habitants de la rue de Hussompont"; qu'un tel groupe, qui n'a pas acquis la personnalité juridique, n'est pas une personne morale à laquelle peut être reconnue la qualité de sujet de droit qui serait, d'une part, autorisée à agir et, d'autre part, le cas échéant, responsable des conséquences de son action; que le recours n'a donc pas été introduit conformément au prescrit de l'article 95 du décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement; que le moyen est sérieux;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision attaquée puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de la décision du Ministre de la Région wallonne du Logement, des Transports et du Développement territorial, datée du 30 janvier 2006, par laquelle est déclaré recevable le recours introduit par le "groupe de défense des habitants de la rue Hussompont" à l'encontre de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne du 28 octobre 2005 accordant à la S.A. LA VILLA DU HAUTSART un permis unique visant à réaliser une extension à un restaurant et exploiter la salle pour l'organisation de réceptions dans un bâtiment sis au n° 29 rue de Hussompont à 1370 Jodoigne/Melin, infirmant la décision précitée du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne du 28 octobre 2005 et refusant le permis unique sollicité par la S.A. LA VILLA DU HAUTSART.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le treize février deux mille six par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.