CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.644 du 11 août 2007

A. 185.475/XIII-4732

En cause : 1. **de NEVE de RODEN** Nicolas,

2. **la Société anonyme CORFOOD**,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Michaël PILCER, avocat,
drève de Nivelles 182, bte 10
1160 Bruxelles,

contre :

la Commune de Mont-Saint-Guibert,

ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy, 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite le 12 octobre 2007 par Nicolas de NEVE de RODEN et la société anonyme CORFOOD en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de "la décision du collège communal de la partie adverse du 1er août 2007 délivrant à la S.A. GB R.A., avenue des Olympiades, 20, à 1140 Bruxelles, l'autorisation d'implanter une surface commerciale nette de vente accessible au public de 999 m² (surface brute de 1.278 m²), Grand Route, 49 à 1435 Mont-Saint-Guibert";

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. AMELYNCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 décembre 2007 fixant l'affaire à l'audience du 20 décembre 2007 à 09.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me S. TURINE, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. AMELYNCK, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. La société anonyme CORFOOD, constituée le 12 septembre 2005, exploite un supermarché sous l*enseigne "Champion" à Mont-Saint-Guibert, rue Haute, n/ 1. Elle dispose à cet égard d*une autorisation socio-économique qui lui été délivrée par la partie adverse.

La société anonyme GB RETAIL ASSOCIATES, en abrégé "GB R.A." souhaite quant à elle exploiter un supermarché dans un ancien garage, également à Mont-Saint-Guibert, Grand Route, n° 49, sous l*enseigne "GB Partners".

Le 14 avril 2005, la partie adverse délivre à un sieur VAN RIJKEVORSEL un permis socio-économique pour une surface commerciale nette de vente accessible au public de 999 m^2 établie à cette adresse.

Par arrêt n° 184.836 du 26 juin 2008, ce permis socio-économique est annulé à la requête de Nicolas de NEVE de RODEN.

2. Entre-temps, le 8 décembre 2005, un permis d'urbanisme est octroyé par la partie adverse à la S.A. CADI SHOP en vue de la réaffectation d*un garage en surface commerciale de détail, principalement alimentaire, sur un bien situé Grand Route, n° 49 à Mont-Saint-Guibert. Ce permis est octroyé "sous réserve de proposer à l*approbation du collège des bourgmestre et échevins, selon la procédure classique de demande de permis d*urbanisme, un projet d'aménagement d*un parking de minimum 60 places".

Le 27 avril 2006, un permis d'urbanisme est octroyé par la partie adverse à Michel MOMMAERTS en vue de l'aménagement d*un parking de 50 véhicules à la même adresse.

Le 3 juillet 2006, par son arrêt n° 160.877 le Conseil d*Etat suspend l*exécution de ce deuxième permis à la suite d*un recours introduit selon la procédure d*extrême urgence (enrôlé sous le n/A. 174.248/XIII-4206) par la S.P.R.L. AUTORIVERS et Nathalie HEERINCKX.

Après cet arrêt la commune de Mont-Saint-Guibert communique au Conseil d*Etat, par une lettre du 9 octobre 2006, qu*elle a retiré l*acte attaqué par décision du 22 septembre 2006.

Le 1er mars 2007, un permis d'urbanisme est octroyé par la partie adverse à Monsieur DE BACKER pour le compte de la S.A. GB R.A. en vue du réaménagement d*un garage en supermarché avec aménagement de parking, toujours à l*adresse Grand Route, n/ 49, à Mont-Saint-Guibert. Le premier requérant en est informé le 15 mai 2007 par la partie adverse.

Le 16 juillet 2007, par son arrêt n/ 173.560, le Conseil d*Etat décide qu'il n*y a pas lieu de statuer dans l*affaire enrôlée sous le n/ A 174.248/XIII-4206.

3. Le 31 juillet 2007, la S.A. GB R.A. introduit une nouvelle demande de permis socio-économique auprès de la partie adverse.

A la suite de cette demande, la partie adverse l'autorise, le 1er août 2007, à implanter une surface commerciale nette de vente accessible au public de 999 m², Grand Route, n° 49, à Mont-Saint-Guibert.

Il s*agit de l*acte dont la suspension de l*exécution est demandée.

Cette autorisation et la demande qui l*a précédée sont communiquées pour information au Ministère des Affaires économiques le 3 août 2007. L'autorisation est par ailleurs notifiée à la S.A. GB R.A. le même jour.

Les parties requérantes écrivent en avoir eu connaissance le 20 août 2007.

Entre-temps, le 6 août 2007, les parties requérantes introduisent une action devant le tribunal de commerce de Nivelles pour obtenir la condamnation de la S.A. GB

R.A. "soit à ne pas ouvrir de supermarché alimentaire dans l*immeuble sis Grand Route, n° 49, sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert tant qu*elle n*aura pas obtenu le permis socio-économique requis en application de la loi du 13 août 1984 relative à l*autorisation d'implantations commerciales, soit à autoriser l*ouverture de ce supermarché alimentaire projeté Grand Route, n° 49, à Mont-Saint-Guibert qu*une fois qu*aura été fermé le supermarché alimentaire sis rue Béclines, n° 31, à Mont-Saint-Guibert".

Cette demande est déclarée non fondée par jugement du 19 septembre 2007;

Considérant, quant au préjudice grave difficilement réparable que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer, les parties requérantes écrivent que l*exploitation de l*établissement autorisé par l*acte litigieux risque d*avoir pour effet de leur faire perdre "une part extrêmement importante de (leur) clientèle"; qu'à l*appui de cette affirmation, elles font état de ce que ce nouvel établissement propose "un assortiment comparable et, pour partie, identique" au leur, mais se situe à un emplacement nettement plus visible sur la "RR4", à "à peine 75 mètres à vol d*oiseau" de leur magasin qui se trouve quant à lui en retrait de cet axe; qu'elles étayent par ailleurs le risque dont elles font état en citant un "rapport comptable" selon lequel :

- "la jeune société Corfood (15 mois d*existence), en pleine phase d*amortissement, génère actuellement inévitablement des pertes, mais diminue celles-ci progressivement et pourrait arriver à un équilibre si sa progression se poursuit";
- "l*arrivée du concurrent à proximité pourrait engendrer une diminution du chiffre d*affaires entre 15 et 25 % du chiffre actuel, ce qui entraînera inévitablement l*ébranlement du crédit et la faillite de la société";

qu'elles font également état d*une étude de marché de la Région wallonne selon laquelle la zone de chalandise concernée est arrivée à saturation;

Considérant qu'il ressort de l*article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d*Etat et de l*article 8, alinéa 2, 5/, de l*arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d*Etat qu*une partie requérante doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l*exécution de la décision contestée risque, si elle n*est pas suspendue, d*entraîner pendant l*instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s*attacher à l*annulation poursuivie au principal; qu'il en est a fortiori ainsi lorsque le préjudice invoqué est - comme en l*espèce - essentiellement de nature pécuniaire; qu'il est en effet constant qu*un préjudice d*une telle nature est, en principe, réparable;

Considérant qu'en l*occurrence, les parties requérantes font état de ce que, du fait de l*exécution de l*acte attaqué, elles risquent de perdre "une part extrêmement importante" de leur clientèle, de nature à générer une diminution du chiffre d*affaires de l*ordre de "15 à 25 %", qui entraînerait "inévitablement l'ébranlement du crédit et la faillite de la société"; qu'à l*appui de cette affirmation, elles déposent un document établi le 11 octobre 2007 par une société fiduciaire, intitulé "note explicative sur les cascades de gestion prévisionnelle", qui comporte, notamment, "trois simulations de cascade de gestion sur la base d*une diminution de chiffre d*affaires de respectivement 15 % , 20 % et 25 %"; qu'est également déposée une étude établie le 26 septembre 2006 par le "Service des conseillers d'entreprise" de la Région wallonne;

Considérant qu'il est vrai que la note précitée établie par la société fiduciaire fait état de ce que la seconde requérante sera amenée "à court terme" "à "connaître des difficultés financières" et " à ne plus pouvoir faire face à ses obligations de remboursements bancaires", de telle sorte que "l'ébranlement du crédit et les pertes comptables importantes rendant les fonds propres négatifs amèneront inévitablement la société à devoir faire aveu de faillite"; que cette conclusion est toutefois fondée sur la base de l*hypothèse d*une diminution du chiffre d*affaires d*au moins 15 % que les parties requérantes restent en défaut d*étayer;

Considérant que l*avis d*un expert-comptable qui se borne à affirmer qu*une baisse du chiffre d*affaires d*un pourcentage déterminé pourrait compromettre la pérennité d*une société commerciale mais qui n*apporte aucune précision notamment quant à la manière dont ce pourcentage a été retenu et sa corrélation opérée avec l*implantation du projet commercial litigieux, ne démontre pas que ledit projet expose vraisemblablement l*entreprise concernée à la faillite;

Considérant que la corrélation entre l*ouverture du supermarché concerné par l*autorisation litigieuse et la diminution supposée du chiffre d*affaires de la seconde partie requérante n*est pas non plus suffisamment établie;

Considérant de plus qu*un risque de préjudice non personnel aux parties requérantes ne serait pas de nature à permettre la suspension de l*acte attaqué; que, dès lors, ne peut donc être retenu le préjudice dont il est question à la fin de la note précitée du 11 octobre 2007, qui est propre aux actionnaires de la S.A. CORFOOD, à son personnel ou à ses fournisseurs;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat 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 1er.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le onze août deux mille huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN. M. HANOTIAU.