

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 209.387 du 1^{er} décembre 2010

A. 197.862/XV-1356

En cause : **la s.p.r.l. AYCO**,
ayant élu domicile chez
Mes B. VAN HAELST et P. THIELEMANS, avocats,
boulevard de Waterloo 34
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête unique introduite le 4 octobre 2010 par la s.p.r.l. AYCO, qui sollicite notamment la suspension de l'exécution de la décision prise le 3 mai 2010 par le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, qui en application de l'article 173 du CoBAT tient lieu de décision de refus du Gouvernement de la Région d'octroi d'un permis d'urbanisme relatif au bien sis boulevard Anspach, 49 et visant à changer l'utilisation du commerce en snack et à transformer la devanture commerciale;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 9 novembre 2010 fixant l'affaire à l'audience du 30 novembre 2010 à 14 heures;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. Ph. QUERTAINMONT, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en ses observations, Me L. CHEVALIER, *loco* Mes B. VAN HAELST et P. THIELEMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale, partie adverse, s'est abstenue de déposer une note d'observations et un dossier administratif; qu'il s'ensuit que les faits utiles à l'examen du recours sont tels qu'exposés par la requérante dans sa demande de suspension:

1. La société requérante exerce une activité commerciale visant le développement d'une chaîne de snacks sous l'enseigne «Sultans of Kebab».

Dans ce contexte, elle a notamment conclu avec la Régie foncière des propriétés communales de la ville de Bruxelles un contrat de bail commercial, d'une durée de neuf ans prenant cours le 1^{er} mai 2006, visant l'exploitation d'un rez-de-chaussée commercial situé boulevard Anspach, 49.

L'article 2 du contrat de bail précise que «les lieux loués seront affectés principalement à l'exploitation d'un café ILLY, sandwicherie, croissanterie, pâtisserie».

2. La requérante expose qu'en raison de «l'état de vétusté avancé du bien, qui nécessitait une réfection complète afin de permettre l'exercice d'une activité commerciale», elle a entamé en 2008 des travaux de rénovation.

La ville de Bruxelles a ensuite reproché à la requérante de ne pas avoir sollicité de permis d'urbanisme, notamment en raison de la modification de l'ancienne vitrine avec modification du parement et du changement de l'affectation commerciale.

3. A la date du 28 août 2008, la requérante a déposé un dossier de demande de permis d'urbanisme en vue d'obtenir l'autorisation de «modifier l'utilisation d'un commerce de vente au détail vers snack».

Le permis sollicité a été refusé le 14 janvier 2010 par la ville de Bruxelles. Ce refus se fonde notamment sur l'avis de la Commission de concertation et relève essentiellement que «ce type de commerce génèrerait des nuisances (odeurs...)», que «la prolifération de ce type de commerces compromet la diversité commerciale» et que «ce type d'aménagement dévalorise l'identité commerciale du boulevard et ne s'intègre pas à l'architecture de l'immeuble».

4. Le 19 février suivant, la requérante a introduit un recours contre ce refus auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 3 mai 2010, le Collège d'urbanisme, après avoir entendu la requérante, émet son avis. Cet avis estime que le recours est recevable mais non fondé. Cet avis, qui conclut que le permis doit être refusé, se fonde notamment sur les considérations suivantes:

- «-la demande tend à régulariser le changement d'utilisation d'un commerce de produits liés au cinéma en un snack, la modification de la vitrine commerciale par la démolition de l'allège et le placement de 4 portes-fenêtres ainsi que le placement de 3 enseignes parallèles à la façade.
- le snack a pour vocation de servir des plats chauds et la préparation de ceux-ci nécessite l'utilisation d'une hotte munie d'un système d'extraction des odeurs vers la toiture afin de ne pas incommoder les logements situés aux étages.
- en l'absence d'un système d'évacuation de la hotte en toiture, la demande consiste en un mauvais aménagement des lieux.
- s'agissant des enseignes, outre leur nombre trop important, celles-ci ne sont pas conformes au Règlement régional d'urbanisme, en plusieurs points.»

5. Le 7 juillet 2010, l'avocat de la requérante met la Région de Bruxelles-Capitale en demeure de se prononcer sur son recours.

La Région s'étant abstenue de prendre une décision dans le délai prévu à l'article 173 du CoBAT, l'avis précité du 3 mai 2010 du Collège d'urbanisme tient lieu de décision de refus du permis et constitue l'acte attaqué;

Considérant que lorsqu'une personne morale décide d'introduire un recours devant le Conseil d'État, la décision d'agir doit être prise par l'organe compétent et régulièrement constitué; qu'à cet égard, il découle de l'article 12 des statuts de la s.p.r.l. AYCO, publiés aux annexes du *Moniteur belge* du 6 avril 2004, que c'est le gérant ou le conseil de gérance qui sont compétents, en application des articles 257 et 258 du Code des sociétés, pour «accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social de la société sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale»; qu'en vertu de l'article 257 précité, «chaque gérant représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant»;

Considérant qu'en annexe à sa requête au Conseil d'État, la s.p.r.l. AYCO a joint un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2010, qui indique que l'assemblée ne peut accepter la décision de refus de permis d'urbanisme qui avait été introduite concernant le bien sis boulevard Anspach 49 à Bruxelles et, «à l'unanimité des membres présents ou représentés, décide d'introduire un recours à l'encontre (de) cette décision devant le Conseil d'État»; que cette décision de l'assemblée générale extraordinaire ajoute que «le Gérant unique est chargé de poser les actes nécessaires ...pour introduire cette procédure devant le Conseil d'État»; qu'est également annexée à la requête une décision du conseil de gérance du 1^{er} octobre 2010 qui porte que «le Conseil de gérance a pris

connaissance de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la s.p.r.l. AYCO d'introduire un recours à l'encontre de la décision de refus du permis d'urbanisme» et «pour autant que de besoin, charge le Gérant unique de poser les actes nécessaires ...»;

Considérant, compte tenu également de la constatation que c'est bien le gérant unique de la s.p.r.l. requérante, M. Bekir YONLU, qui a signé le recours en suspension et en annulation, qu'il y a lieu d'admettre, nonobstant la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre et la rédaction maladroite du procès-verbal de la réunion du Conseil de gérance du 1^{er} octobre 2010, que la décision d'introduire un recours devant le Conseil d'État à l'encontre de l'acte attaqué a été valablement prise;

Considérant qu'à l'appui de son recours en suspension la société requérante soulève plusieurs moyens, qui reprochent en substance à l'acte attaqué un défaut de motivation et une motivation inadéquate, en ce qu'il n'a pas été répondu aux arguments de la requérante concernant la façade de l'immeuble litigieux et en ce que sa demande relative à l'exploitation du commerce n'a pas été analysée, ainsi qu'une violation du principe d'égalité, en ce que l'autorité a appliqué à la requérante des règles inexistantes pour les autres commerçants ayant une activité identique;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de cet acte risque de causer un «préjudice grave difficilement réparable»; que l'article 8, alinéa 1er, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose également que la requête unique contient un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice;

Considérant que pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, démontrer *in concreto* que l'exécution de la décision attaquée 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'à ce point de vue, la charge de la preuve incombe au

requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;

Considérant qu'en l'espèce, la société requérante avance, au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable, les éléments suivants :

- en l'absence de suspension de l'acte litigieux, le permis sera refusé et elle sera obligée de mettre un terme à son activité, de fermer son établissement et de licencier ses travailleurs;

- ce faisant, elle perdra immédiatement la clientèle qui constitue la valeur de son fonds de commerce et cette perte la privera de tout intérêt à maintenir sa demande en annulation;

que la requérante estime également qu'il convient d'opérer «une balance des intérêts entre le préjudice que l'autorité veut prévenir et celui que subit le destinataire de la mesure» et soutient que refuser la demande de suspension lui causerait un préjudice sans proportion avec l'avantage recherché par l'autorité;

Considérant cependant que dans les pièces annexées à sa requête (sous le n° 10), la société requérante ne produit que des factures se rapportant à des investissements qu'elle a réalisés de 2006 à 2008 dans le bien loué; que ces factures, s'élevant à un total de 145.298, 34 euros, T.V.A. incluse, se rapportent à la fois à des travaux (électricité, placement d'un extracteur, ventilation, ...) ainsi qu'à l'acquisition de matériel (gyros-grill, équipement de cuisine, table frigorifique, ustensiles de cuisine, ...); que par contre, la requérante ne dépose aucune pièce de nature à attester que c'est l'exécution de la décision attaquée, c'est-à-dire le refus d'un permis de régularisation en vue de changer l'utilisation d'un commerce en snack et de transformer la devanture, qui aurait les conséquences qu'elle dénonce, en termes de cessation de son activité, de fermeture de son établissement et de licenciement de son personnel; qu'à cet égard, il y a lieu de relever que la s.p.r.l. requérante développe une chaîne de snacks sous la dénomination «Sultans of Kebab» et qu'elle exploite déjà deux établissements similaires sur le territoire de Bruxelles, en sorte que le risque d'atteinte à son exploitation doit se faire en tenant compte de tous les résultats de ses activités commerciales; qu'aucun élément concret du dossier ne permet dès lors au Conseil d'État de vérifier la pertinence et la gravité du risque de préjudice que la requérante lie à l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant qu'une des deux conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État n'étant pas remplie, la demande de suspension ne peut être accueillie;

Statuant par défaut,

D É 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 XV^e chambre
siégeant en référé, le 1^{er} décembre deux mille dix par :

M. Ph. QUERTAINMONT,	président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

N. ROBA

Ph. QUERTAINMONT