

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 221.989 du 10 janvier 2013

A. 206.831/XV-2097

En cause : **la s.a. WOODSIDE RESIDENCE**,
ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

l'État belge, représenté par
le Ministre de l'Économie,
des Consommateurs
et de la Mer du Nord,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 27 octobre 2012 par la s.a. Woodside Residence, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de «la décision prise le 28 août 2012 par [...] le ministre de l'Économie par laquelle la demande complète de hausse de prix formulée par [elle] en date du 12 juin 2012 n'est pas accueillie pour ce qui concerne le prix des chambres pour les nouveaux résidents entrant dans les chambres réhabilitées de la maison de repos exploitée par [elle] et [l'] autorisant uniquement [...] à appliquer les prix suivants:

"En EUR/jour-type de chambres

Studio 20-21 m ²	63,00
-----------------------------	-------

Studio 22-23 m ²	70,00
-----------------------------	-------

Studio 25-26 m ²	75,00
-----------------------------	-------

Suppléments

Redevance TV/mois	Inclus dans le prix
-------------------	---------------------

Téléphone en chambre/mois	Inclus dans le prix"»;
---------------------------	------------------------

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

Vu le rapport de M. Chr. AMELYNCK, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 30 novembre 2012 fixant l'affaire à l'audience du 14 décembre 2012 à 9 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit:

La requérante est une société anonyme constituée le 1^{er} août 1990. Elle exploite une maison de repos et de soins pour personnes âgées sous l'enseigne «Résidence Parkside», avenue du Général de Ceuninck, 75, à 1020 Bruxelles, agréée par la Commission communautaire française (COCOF). En vertu de l'arrêté n° 2009/852 du collège de la COCOF du 16 juin 2009, cet agrément vaut «pour une période de 6 ans à partir du 23 janvier 2009 jusqu'au 22 janvier 2015 pour une capacité d'hébergement de 120 personnes âgées».

La requérante est locataire du bâtiment affecté à cette maison de repos, dont le bailleur est la s.a. Parkside Invest.

Dans le courant des années 2010 à 2012, des travaux d'extension et de réhabilitation y sont effectués.

Par un courrier du 23 décembre 2011, la requérante fait savoir au service des prix de la direction générale de la régulation et de l'organisation du marché du SPF

Économie (ci-après: service des prix) que les nouvelles chambres seront commercialisées dès le début du mois de janvier 2012 et elle lui communique les nouveaux tarifs en vigueur dans ces chambres.

Par un courrier du 12 juin 2012, la requérante adresse une demande d'autorisation de hausse de prix au service des prix. En annexe à ce courrier figure une fiche complète de «demande de hausse de prix», qui mentionne notamment que la capacité de l'établissement est de 120 lits, dont 80 en catégorie «M.R.P.A.» et 40 en catégorie «M.R.S.». Le point 14 de cette fiche fait état de la justification de la demande, qui consiste en substance en des travaux de réhabilitation afin de répondre à diverses normes. La requérante interroge également la partie adverse «quant à la conduite à suivre pour les anciens résidents et anciennes conventions»: dès lors que «la plupart des anciens résidents ne pourront supporter une telle hausse», elle demande si elle peut «quand même envisager une hausse progressive sur un temps déterminé de façon à rejoindre en partie les nouveaux prix demandés».

Le 21 juin, la partie adverse accuse réception de cette demande mais fait état de ce que certaines données y font défaut, parmi lesquelles figurent notamment les prix qui seront appliqués aux anciens résidents. Elle précise que le délai d'examen de la demande ne commencera à courir que lorsqu'elle sera en possession de tous les renseignements requis.

Le 5 juillet, la requérante communique des renseignements complémentaires. S'agissant des prix appliqués aux anciens résidents, elle formule à nouveau la question qui figurait dans la demande.

Le 8 août, le Comité permanent de la Commission des prix donne un avis rédigé notamment ce qui suit:

«Prix demandés pour nouveaux résidents entrants.

Justification de la demande:

Demande de nouveaux prix pour les nouveaux résidents entrant dans les chambres complètement transformées en vue du respect des normes régionales. Coût : 1.564.000 EUR. Tout le bâtiment est maintenant accessible aux personnes à mobilité réduite (voir justificatifs chiffrés détaillés).

Accord unanime sur la demande pour les tarifs d'hébergement pour les nouveaux résidents entrant dans l'établissement. Accord pour les suppléments au choix du résident.

Refus pour l'augmentation du prix de la lessive personnelle étant donné l'absence de justificatifs quant au montant demandé mais aussi parce qu'il n'est pas clairement indiqué que cela ne concerne que les nouveaux entrants. Les autres modifications de tarifs des suppléments ne seront applicables qu'aux nouveaux entrants. Détail :

En EUR/jour-type chambres	
Studio 20-21 m ²	77,00
Studio 22-23 m ²	84,00
Studio 25-26 m ²	89,00
Suppléments	
Redevance TV/mois	Inclus dans le prix
Téléphone en chambre/mois	Inclus dans le prix
Autres au choix du résident (changement de menu, repas visiteur et boissons hors repas)	Selon affichage
Réduction pour alimentation spécifique prescrite (pas appliqué en cas d'absence)	4,96

».

Par un courrier électronique du 16 août à la partie adverse, la requérante fait état, de ce que «les nouveaux prix demandés dans [son] dossier du 12 juin ne seront applicables qu'aux nouveaux résidents» et de ce que "pour l'ensemble des anciens résidents [...] une demande de hausse spécifique" sera introduite ultérieurement».

Le 20 août, le service des prix de la partie adverse rédige, à l'attention du ministre de l'Économie, une note qui reproduit la teneur de l'avis du Comité permanent de la Commission des prix.

Le service des prix propose au ministre de suivre cet avis, «étant donné que les résidents actuels ne subissent aucune hausse de prix». Il suggère de rappeler, dans la décision à prendre, «que ces nouveaux tarifs ne pourront être appliqués aux résidents actuels qui seraient, de par l'obligation des travaux de réaménagement, transférés dans les nouvelles chambres». Il propose également d'indiquer, dans la décision à prendre, «que l'établissement doit faire une demande spécifique pour [ces mêmes résidents] sur base des articles 3 et 4 de l'arrêté ministériel».

Par un courrier recommandé du 28 août, le ministre fait savoir ce qui suit à la requérante :

«[...]

En date du 09/07/12, le Service des Prix a reçu la demande complète de hausse de prix que vous avez introduite en application de l'arrêté ministériel du 12 août 2005 portant dispositions particulières en matière de prix pour le secteur des établissements d'accueil pour personnes âgées.

Ce dossier a été traité conformément aux dispositions de l'article 2, § 4, de la loi du 22 janvier 1945 sur la réglementation économique et les prix.

Sur base de l'article 4 de l'arrêté ministériel, je vous autorise à appliquer les prix suivants pour les nouveaux résidents entrants dans les chambres réhabilitées à savoir :

En EUR/jour-type chambres

Studio 20-21 m² 63,00

Studio 22-23 m² 70,00

Studio 25-26 m² 75,00

Suppléments

Redevance TV/mois Inclus dans le prix

Téléphone en chambre/mois Inclus dans le prix

Autres choix du résident (changement de menu, repas visiteur et boissons hors repas) Selon liste fournie dans demande

Réduction pour alimentation spécifique prescrite (pas appliqué en cas d'absence) 4,96

Cette décision se base, notamment, sur le résultat de l'exercice 2011 mais aussi afin de ne pas avoir un prix trop élevé. Je vous rappelle que ces nouveaux tarifs, applicables seulement aux nouveaux résidents entrant dans les nouvelles chambres transformées ne pourront être appliqués aux résidents actuels qui seraient transférés dans ces nouvelles chambres de par l'obligation des travaux de réaménagement ou suite à la suppression du type de chambre qu'ils occupent.

En l'absence de précisions et justificatifs chiffrés concernant le montant demandé pour le supplément "lessive personnelle", je vous informe que le tarif actuel doit être maintenu.

Autres suppléments et réductions : inchangés.

Si vous désirez augmenter les tarifs des résidents actuels, il y a lieu d'introduire un dossier de hausse de prix sur base des articles 3, 4 de l'arrêté ministériel précité.

J'attire votre attention sur le fait que, sans préjudice des dispositions régionales et communautaires, vous êtes tenue de notifier au Service des Prix les prix réels que vous appliquerez suite à la présente, et ceci au plus tard le jour de leur application. Sans cette notification vous ne pouvez pas appliquer la hausse autorisée par la présente [...].

Ce courrier contient la décision attaquée.

Le 7 novembre, la requérante introduit une nouvelle demande de hausse de prix, à l'appui de laquelle elle fait état d'éléments nouveaux, considérant que la décision du 28 août 2012 ne lui a pas donné satisfaction;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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 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 que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, la requête doit contenir «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»; qu'il en résulte que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer *in concreto* que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui, et irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires:

- 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;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que la requérante fait valoir qu'elle «a procédé, au cours des années 2010 à 2012, non seulement à l'extension de son bâtiment, mais également à la réhabilitation des chambres de son bâtiment existant», que le «montant imputable à cette rénovation s'élève en septembre 2012 à un montant de 1.564.000 euros imputable à la rénovation du bâtiment existant sur un montant total de rénovation de 10.156.464 euros», que «ce montant a été investi, tenant compte d'un schéma financier fondé sur un prix de location des chambres identique à la fois pour les chambres situées dans l'extension du bâtiment existant et pour la réhabilitation des chambres existant dans ce même bâtiment», que l'application des prix fixés par l'acte attaqué entraînera une «perte» de 434.450 euros par rapport à ce schéma, alors que le compte des résultats fait apparaître une perte de 451.707 euros au 31 décembre 2011 et que l'état financier au 30 décembre 2012 montre une perte de 618.913 euros, en sorte qu'à défaut de pouvoir se conformer rapidement à son schéma financier, elle risque d'être contrainte à faire aveu de faillite; qu'elle fait également état du préjudice qui serait subi par répercussion par les résidents qui pourraient être contraints de quitter la résidence en cas de faillite de celle-ci, avec les difficultés, pour ces personnes, de retrouver un nouveau lieu de vie en maison de repos ou en maison de repos et de soins; qu'elle ajoute qu'à défaut de suspension, il lui serait difficile d'obtenir le paiement des arriérés de location dès lors que certains locataires débiteurs seront décédés, ce qui l'obligera à agir contre les héritiers;

Considérant que l'affirmation de la requérante selon laquelle elle «a procédé, au cours des années 2010 à 2012, non seulement à l'extension de son bâtiment mais également à la réhabilitation des chambres de son bâtiment existant» est inexacte, puisque la requérante est locataire et non propriétaire de la maison de repos qu'elle exploite et qu'il résulte du contrat de bail conclu avec la s.a. Park Invest, que cette dernière assume la charge de tous les travaux d'extension et de réhabilitation du bâtiment; qu'il résulte toutefois de la requête que la requérante redoute les conséquences de l'augmentation du montant du loyer en application de l'article 6 des conditions particulières du contrat, dans l'hypothèse où il ne lui est pas possible de procéder à l'augmentation des tarifs qu'elle a sollicitée; qu'à cet égard, force est de souligner, avec la partie adverse, que l'acte attaqué n'interdit pas toute augmentation des tarifs, que les nouvelles chambres créées dans l'extension sont louées par la requérante aux prix qu'elle a notifiés en décembre 2011, ce qui augmente nécessairement le chiffre d'affaires, et qu'en ce qui concerne les chambres rénovées, rien n'établit qu'elles seraient toutes occupées par des nouveaux résidents, qui sont les seuls clients pour lesquels la hausse de tarif sollicitée par la requérante serait susceptible d'être appliquée; que l'impact réel du refus partiel d'augmentation des tarifs n'est guère aisé à déterminer; que les montants de 451.707 et 618.913 euros, cités dans la requête, constituent les pertes de la société, respectivement au 31 décembre 2011 et au 30 septembre 2012, mais n'indiquent nullement l'impact de la décision attaquée; que le seul élément fourni à cet égard par la requérante est un schéma financier comparatif, présentant l'évolution de la situation selon deux hypothèses, à savoir, d'une part, l'application des prix initialement demandés (scénario 1) et, d'autre part, celle des prix autorisés par l'acte attaqué (scénario 2); que la perte de 434.450 euros (434.350 dans le tableau) dont fait état la requérante dans la demande de suspension, et qui constituerait la différence entre les deux hypothèses, correspond à la situation en 2025 et ne présente donc aucune pertinence s'agissant de déterminer les conséquences de l'exécution immédiate de l'acte attaqué pendant la durée de la présente procédure; qu'en revanche, à suivre les données du bilan comparatif fourni par la requérante, la différence du résultat de celle-ci selon l'une ou l'autre hypothèse serait de 36.237 euros en 2013; qu'un tel montant apparaît marginal et ne peut raisonnablement être considéré comme démontrant en soi l'existence d'un risque de faillite du fait de l'exécution de l'acte attaqué au cours de l'année 2013; que si, pour l'année 2014, la différence des déficits cumulés selon l'une ou l'autre hypothèse s'élève, selon le tableau susvisé, à 201.419 euros, force est de relever qu'en cas d'exécution immédiate de l'acte attaqué, la perte serait de 536.496 euros, c'est-à-dire environ le même montant qu'en 2011, mais moins qu'en 2012 et qu'en 2013, même dans le scénario le plus optimiste pour cette dernière année; que, dans ces conditions, les seuls éléments dont il est fait état dans la requête ne permettent pas de rendre vraisemblable le risque allégué de faillite; qu'il s'en

déduit que le préjudice par répercussion, également invoqué, n'est pas établi, puisqu'il ne pourrait survenir qu'à la suite de la fermeture de l'établissement en cause; qu'enfin, des difficultés administratives de recouvrement d'arriérés éventuels, s'ils constituent assurément des inconvénients pour la requérante, ne peuvent en tout cas pas être considérés comme un préjudice grave;

Considérant qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension doit être rejetée sans qu'il soit besoin de se prononcer sur sa recevabilité,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le dix janvier deux mille treize par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY