

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 83.745 du 30 novembre 1999

A.76.939/XIII-442

En cause : 1. **la Société privée à responsabilité limitée ADRIMAX,**
 2. **la Société anonyme ADRIMAX INVEST,**
 ayant élu domicile chez
 Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
 Place Jamblinne de Meux 41
 1030 Bruxelles,

contre :

 1. **la Commune de Perwez,**
 2. **l'Etat belge,** représenté
 par le Ministre de l'Economie,

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 décembre 1997 par la société privée à responsabilité limitée ADRIMAX et la société anonyme ADRIMAX INVEST qui demandent l'annulation :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Perwez du 12 août 1997 «uniquement en tant que cette décision qui les autorise à implanter un complexe avec déploiement et extension d'un supermarché (...) à Perwez entend exclure toute activité de commerce de détail au sens de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales dans les quatre petites

boutiques autorisées dont la sommation des surfaces bâties au sol est de trois cents mètres carrés»;

- de «la confirmation de cette décision par le silence du Comité interministériel pour la distribution qu'elles avaient pourtant saisi d'un recours»;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 28 octobre 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérantes;

Vu l'ordonnance du 6 mai 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 juin 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour les requérantes et Me Ph. DE WISPELAERE, loco Me P. FAVART, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis, M. THIBAUT, auditeur;

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 du recours se présentent comme suit :

Le 20 août 1996, la commune de Perwez, première partie adverse, délivre aux requérantes un permis de bâtir tendant à la construction, en zone d'habitat à caractère rural, d'une surface commerciale. L'avis favorable du fonctionnaire délégué rappelle notamment les réserves assortissant un précédent permis délivré aux requérantes. Le permis sera ensuite prorogé d'un an le 12 août 1997 et mis à exécution.

Le 30 juin 1997, le Comité socio-économique pour la distribution admet à l'examen une demande introduite par les requérantes relative à «un ensemble à vocation commerciale et de logements (1 supermarché, 4 magasins de $\pm 100 \text{ m}^2$ au rez-de-chaussée et 8 appartements)», projet prévoyant «afin de se conformer aux prescriptions et conseils urbanistiques (...) la construction de 4 magasins au rez-de-chaussée et de 8 appartements». Cette demande vise essentiellement le déménagement d'une surface alimentaire à l'enseigne «AD DELHAIZE» d'un zoning industriel vers la zone pour laquelle le permis de bâtir a été délivré tandis que les quatre commerces, annoncés en tant qu'éléments accessoires de la demande, sont présentés comme renforçant «l'appareil commercial (de Perwez) en permettant d'éviter le départ des investisseurs indépendants et (...) de leur clientèle et de combler les secteurs moins bien représentés (...)».

Le 10 juillet 1997, le Comité socio-économique pour la distribution conclut son avis dans les termes suivants :

« Compte tenu de l'analyse du dossier au regard des critères prévus à l'arrêté royal du 8 août 1975 telle qu'elle a été développée ci-dessus, le Comité socio-économique pour la distribution après pondération des aspects positifs et négatifs du projet, émet un avis collégial favorable sous conditions à l'égard de la demande introduite par la S.P.R.L. ADRIMAX, zoning industriel à 1360 Perwez et la S.A. ADRIMAX INVEST, chaussée de Wavre 134 à 1360 Perwez visant l'implantation d'un complexe commercial, chaussée de Wavre 150 à 1360 Perwez d'une surface bâtie au sol de 2.552 m^2 .

A l'intérieur de cette surface, 1.800 m² de surface bâtie au sol pourraient être affectés au supermarché. La surface de vente, accessible au public, de celui-ci devrait être limitée à 1.100 m².

Quant aux quatre boutiques, la sommation de leurs surfaces bâties au sol est fixée à 300 m².

L'activité qu'elles exerceraient ne pourraient en aucun cas tomber sous le champ d'application de la loi du 29 juin 1975, relative aux implantations commerciales; toute activité de commerce de détail au sens où l'entend cette loi est donc explicitement exclue.

Dans le restant du bâti au sol soit 452 m² [2.552 - (1.800 + 300)], il ne pourrait, là non plus, être exercé une quelconque activité tombant sous le champ d'application de la loi du 29 juin 1975, relative aux implantations commerciales.

Il est également précisé que le supermarché qu'exploite la S.P.R.L. ADRIMAX dans le zoning industriel à 1360 Perwez devrait cesser ses activités dès l'ouverture du supermarché sis dans le complexe projeté par la S.P.R.L. ADRIMAX et la S.A. ADRIMAX INVEST.

La surface libérée par la fermeture du supermarché du zoning devra, au cas où il serait envisagé de la réaffecter à du commerce de détail dont l'assortiment en tout état de cause devrait être d'un autre type qu'alimentaire (celui-ci étant donc prohibé), faire l'objet d'une demande socio-économique préalable.

Quant au solde de la surface centrale, les conditions émises dans l'avis W636 à savoir : affectation de cette surface à des activités non commerciales, elles restent évidemment d'application».

Le 30 juillet 1997, la Commission provinciale pour la distribution du Brabant, constatant elle-même qu'elle n'est pas en nombre pour délibérer valablement, émet un avis reproduisant le point de vue favorable des organisations des classes moyennes (seules présentes) «moyennant le respect des conditions imposées par le Comité socio-économique pour la distribution».

Le 12 août 1997, le collège des bourgmestre et échevins autorise les requérantes «à implanter un complexe commercial avec déploiement et extension d'un supermarché (...) à Perwez moyennant le respect des conditions imposées par le Comité socio-économique pour la distribu-

tion (avis du 10 juillet 1997)». Il s'agit de l'acte dont l'annulation partielle est demandée.

Le 15 septembre 1997, les requérantes introduisent un «recours partiel au Comité interministériel» contre la décision du collège des bourgmestre et échevins du 12 août 1997 «uniquement en tant que cette décision (...) entend exclure toute activité de commerce de détail au sens de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales dans les quatre petites boutiques autorisées dont la sommation des surfaces bâties au sol est de 300 m²». Le 3 octobre 1997, la Commission nationale pour la distribution émet, à l'unanimité de ses membres, un avis favorable non conditionnel. Le 24 décembre 1997, la seconde partie adverse informe les requérantes que le Comité interministériel n'ayant pas pris de décision dans le délai légal de 45 jours (il s'agit du second acte attaqué), la décision du collège des bourgmestre et échevins du 12 août 1997 est devenue exécutoire;

Considérant que les requérantes demandent l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 12 août 1997 «uniquement en tant que cette décision (...) entend exclure toute activité de commerce de détail (...) dans les quatre petites boutiques autorisées (...)»; que, dans leur dernier mémoire, les requérantes soulignent que les quatre boutiques sont totalement indépendantes du supermarché, tant du point de vue géographique que de celui de la gestion projetée, que l'appréciation faite par le Comité socio-économique n'a porté que sur le supermarché, et que seule l'analyse de l'impact de ce supermarché a été pris en considération; qu'elles en déduisent que le sort des quatre boutiques est entièrement dissociable de celui du supermarché, avec cette conséquence que la demande d'annulation limitée comme elle l'est dans la requête est recevable;

Considérant que le dossier n'indique pas l'emplacement exact des quatre boutiques en cause; qu'il en ressort néanmoins qu'elles sont situées dans le même complexe immobilier; que même si elles sont entièrement distinctes du supermarché, quant à leur localisation et leur gestion, elles s'adressent, du seul fait de leur localisation dans le même complexe, en tout ou en partie à la même clientèle;

Considérant toutefois que le Comité socio-économique pour la distribution, dans son avis du 10 juillet 1997, a estimé qu'il ne convenait pas que la surface prévue pour ces boutiques soit affectée à des activités commerciales, afin de ne pas compromettre l'équilibre, qu'il juge fragile, entre les activités économiques du centre de Perwez et celles de sa périphérie; que les appréciations d'ordre économique qui sous-tendent les différents aspects de la décision attaquée - appréciations dont il n'appartient pas au Conseil d'Etat de connaître, sauf à censurer le cas échéant une erreur manifeste d'appréciation - sont distinctes, ayant d'ailleurs conduit à une décision favorable pour le supermarché et défavorable pour les boutiques; que malgré les termes peu heureux employés tant par le collège des bourgmestre et échevins que par le Comité socio-économique pour la distribution, la non-ouverture de ces boutiques n'apparaît pas comme une «condition» à laquelle la délivrance de l'autorisation relative au supermarché aurait été subordonnée, mais comme une décision distincte, procédant d'une appréciation économique fondée sur des circonstances autres, de sorte qu'en annulant partiellement, le Conseil d'Etat ne modifierait pas la portée de l'autorisation relative au supermarché; qu'en cas d'annulation du refus d'autorisation pour les boutiques, celles-ci ne seraient pas ipso facto autorisées, mais il appartiendrait à l'autorité de prendre une nouvelle décision; que l'annulation de l'acte attaqué uniquement en tant qu'il concerne les quatre boutiques n'est pas inconcevable; que le

recours est recevable; qu'il convient d'ordonner un complément d'instruction,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente novembre 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.