

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 88.976 du 13 juillet 2000

A.91.901/XIII-1688

En cause : **la Société anonyme CHAUSSURES MANIET,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
square du Bastion 1/A
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Wavre,**
2. **le Comité socio-économique
pour la distribution,**
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

l'Etat belge, représenté par
le Ministre des Affaires économiques.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 18 mai 2000 par la
société anonyme CHAUSSURES MANIET, tendant à la suspension
de l'exécution, d'une part, de l'avis défavorable donné le
30 mars 2000 par la seconde partie adverse et, d'autre part,

de la décision de la première partie adverse du 11 avril 2000 de refuser la demande introduite par la requérante en vue d'exploiter un magasin de chaussures situé boulevard de l'Europe, 145B, à 1301 Bierges;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation des mêmes décisions;

Vu la requête introduite le 26 juin 2000 par laquelle l'Etat belge, représenté par le Ministre des Affaires économiques demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 29 juin 2000 fixant l'affaire à l'audience du 12 juillet 2000 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me S. SZULANSKI et Me Ph. COENRAETS, avocats, comparaissant pour la requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIHOUL, 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 de la demande de suspension peuvent être résumés comme suit :

1. La S.A CHAUSSURES MANIET, constituée le 18 avril 1985, a pour objet, selon ses statuts, "l'importation, l'exportation, le commerce et la vente de chaussures, de maroquinerie et d'accessoires divers en gros, en demi-gros, et au détail, sous toutes ses formes".

2. A la suite d'une cession de fonds de commerce entre la S.A. BELGA SHOE et la S.A. CHAUSSURES MANIET, celle-ci exploite depuis le 1^{er} septembre 1989 un commerce de chaussures à l'enseigne "LUXUS" situé rue de la Wastinne à Bierges d'une surface nette de vente de 700 m² environ.

Cette implantation n'a pas à l'époque nécessité de permis socio-économique au vu de sa superficie et des critères de surface commerciale alors visés par la réglementation applicable en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales.

3. Un bail commercial relatif à ce commerce est conclu pour une période de 9 ans, commençant le 5 août 1989 pour prendre fin le 4 août 1998, entre la S.A. IMEURINCO, propriétaire des lieux, et la S.A. CHAUSSURES MANIET.

Un certain nombre de troubles de jouissance (problèmes de stabilité du bâtiment, infiltration d'eau, etc.) affectent l'exploitation normale de ce commerce dès 1990 et donnent lieu à diverses procédures notamment judiciaires.

4. Par lettre recommandée du 30 avril 1997, la S.A. CHAUSSURES MANIET sollicite de la S.A. IMEURINCO le renouvellement dudit bail commercial et ce, "aux clauses et conditions actuellement en vigueur, pour une période de 9 ans prenant cours le 5 août 1998 pour y exercer le commerce actuellement exercé".

Par lettre recommandée du 26 juin 1997, la S.A. IMEURINCO subordonne le renouvellement du bail commercial à six conditions relatives au paiement d'arriérés, à la renonciation aux procédures tant judiciaires qu'amiables résultant des troubles précités de jouissance et à la constitution d'une garantie locative.

Par lettre recommandée du 11 juillet 1997, la S.A. CHAUSSURES MANIET fait savoir que, dans ces conditions, elle se désiste de son droit au renouvellement du bail et que le bail en cours prendra donc fin le 4 août 1998.

5. Le 19 décembre 1997, la S.A. CHAUSSURES MANIET conclut avec la S.A. ARPAL, représentée par M^{me} Pascale MANIET, un bail commercial portant sur un bien situé boulevard de l'Europe, 145B à Bierges pour une durée de 9 ans prenant cours le 1^{er} août 1997 pour finir au plus tard et de plein droit le 31 juillet 2006.

La société requérante transfère son commerce de chaussures dès le mois d'août 1997 et en commence l'exploitation le 28 août 1997.

La surface totale nette de vente accessible au public de la nouvelle location s'élève à 704 m² (surface brute de 1138 m²).

6. L'installation d'un commerce de détail de vente avec une superficie commerciale nette supérieure à 400 m² nécessitant, depuis l'arrêté royal du 23 juin 1994 modifiant la loi du 29 juin 1975, un permis socio-économique, et "à la suite de l'ouverture 1997 à Wavre d'un magasin de chaussures "LUXUS" dans les anciens établissements "TOYOTA"", les services de l'inspection économique du Ministère des Affaires économiques effectuent le 5 septembre 1997 une visite des lieux, entendent le 11 septembre 1997 l'administrateur délégué de la société, dressent le 1^{er} octobre 1997 procès-verbal à charge de l'administrateur délégué pour

contravention à l'article 1^{er}, § 1^{er}, a, 4^o, de la loi du 29 juin 1975 et transmettent ledit procès-verbal le 9 octobre 1997 au procureur du Roi de Nivelles.

A cette occasion, l'administrateur délégué de la société déclare que "dans (son) esprit, le fait de changer de bâtiment de même surface dans la même localité n'imposait pas l'obligation d'introduire un dossier socio-économique. (Il) ignorai(t) totalement l'obligation de cette démarche lorsque l'on changeait la destination commerciale. (Ils vont) introduire un dossier de régularisation auprès du Comité socio-économique dans le plus bref délai".

7. Le 9 janvier 1998, une société MANEXCO, dont le siège social est établi au siège administratif de la société CHAUSSURES MANIET, introduit auprès de la commune de Wavre une demande de permis de bâtir tendant "à l'extension d'un bâtiment industriel" et ce, en vue "d'étendre les surfaces accessibles au public afin de mieux présenter la marchandise offerte à la vente (sans toutefois accroître l'offre de produit)".

Le 26 mai 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre délivre le permis de bâtir, après avis favorable du fonctionnaire délégué, aux motifs que "le projet présenté ne compromet pas l'équilibre architectural de l'immeuble existant; (...) que l'extension projetée s'inscrit dans la configuration bâtie du quartier; (...) que les matériaux utilisés sont compatibles avec les matériaux de l'immeuble existant".

Il ressort de la demande d'autorisation socio-économique que le projet de la requérante porte sur une extension de la surface totale nette de vente accessible au public de 630 m² (surface totale brute de 714 m²), ce qui aurait pour effet de porter la surface totale nette de vente accessible au public à 1334 m² (surface totale brute de 1852 m²).

8. En l'absence d'introduction d'une demande de régularisation d'autorisation socio-économique, les services de l'inspection économique effectuent à nouveau, le 23 juillet 1998, une visite des lieux et rencontrent le 8 septembre 1998 le fondé de pouvoirs de la société requérante, lequel déclare que "le dossier socio-économique sera introduit prochainement par l'intermédiaire de son avocat".

9. Par lettre du 22 juin 1999, la requérante fait savoir que son dossier est en préparation.

10. Le 16 novembre 1999, la requérante introduit une demande d'autorisation socio-économique de régularisation pour l'exploitation existante du commerce de chaussures, et d'extension de son commerce en vue d'augmenter la surface totale nette de vente de 630 m² pour la porter à 1334 m².

Le dossier de demande est déclaré complet le 14 février 2000 par le secrétaire du Comité socio-économique pour la distribution.

Il est examiné par le Comité socio-économique pour la distribution en sa séance du 2 mars 2000.

Le 30 mars 2000, le Comité socio-économique pour la distribution émet l'avis suivant :

" Compte tenu de l'analyse du dossier au regard des critères prévus à l'A.R. 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, et compte tenu que le permis de bâtir délivré concerne l'extension d'un bâtiment industriel émet un avis collégial défavorable à l'égard de la demande introduite par CHAUSSURES MANIET S.A. (...) visant la régularisation et l'extension d'un magasin de chaussures (...)".

Il s'agit du premier acte attaqué.

11. Cet avis est transmis au collège des bourgmestres et échevins de la ville de Wavre, lequel rejette, par délibération du 11 avril 2000, la demande de permis socio-économique introduite par la requérante. Il s'agit du deuxième acte attaqué.

12. Le refus de permis d'implantation ainsi que l'avis collégial défavorable émis par le Comité socio-économique pour la distribution sont notifiés, par lettre du 17 avril 2000, à la société CHAUSSURES MANIET;

Considérant que, par requête introduite le 26 juin 2000, l'Etat belge, représenté par le Ministre des Affaires économiques demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'en l'espèce, si la requérante admet s'être trouvée en infraction en l'absence de permis socio-économique, elle soutient avoir été contrainte de relocaliser son implantation commerciale à proximité de son enseigne initiale alors que cette première implantation était tout à fait régulière; que, si elle reconnaît qu'elle aurait dû solliciter au préalable un permis socio-économique, elle fait valoir que, rebus sic stantibus, elle se serait néanmoins heurtée au même refus du comité, avec les mêmes conséquences que celles actuellement ressenties, à savoir, l'obligation de procéder au licenciement de son personnel et la perte irrémédiable de sa clientèle; qu'elle expose que ces préjudices, tout en étant graves, ne sont pas purement financiers et donc pas facilement réparables; qu'il est en

effet, selon elle, à craindre que sa clientèle ne s'oriente rapidement vers d'autres commerçants à même de répondre à ses demandes; qu'elle expose que les travailleurs de l'entreprise subiront dans leur vie privée les conséquences difficiles d'un licenciement; qu'enfin, elle soutient que l'impossibilité de procéder à une relocalisation de l'implantation commerciale, conséquence immédiate des actes attaqués, porte atteinte, non seulement à la liberté de commerce et d'industrie, mais aussi à la liberté de la clientèle d'y venir faire ses achats;

Considérant que le préjudice allégué par la requérante résulte de l'exploitation depuis le 28 août 1997 d'un commerce non couvert au préalable par l'autorisation requise par la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales; que, dès lors, le préjudice invoqué trouve directement son origine, non dans le refus de la demande de régularisation de l'activité litigieuse, mais dans le propre comportement de la requérante; qu'en s'étant mise délibérément dans l'illégalité, la requérante a pris le risque de ne pas obtenir le permis de régularisation;

Considérant, au surplus, que la requérante ne peut invoquer l'obligation de relocaliser son implantation commerciale afin de préserver ses activités; qu'en effet, c'est un an avant la fin du bail commercial auquel elle a renoncé, soit à un moment où n'existait aucune urgence de relocalisation, qu'elle a transféré son implantation commerciale sans demander au préalable d'autorisation socio-économique, celle-ci n'ayant de surcroît été introduite que plus de deux ans après le transfert de ses activités;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées 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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'Etat belge, représenté par le Ministre des Affaires économiques dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par l'Etat belge, représenté par le Ministre des Affaires économiques, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le treize juillet deux mille par :

M^{mes} GUFFENS, conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.