**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 100.966 du 21 novembre 2001

A73.157/VI-15.871

En cause : **PONSARD** Jacques,
rue Nicolaï 10
6820 Florenville,

contre :

**la Commune de FLORENVILLE.**

---

**LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 6 février 1997 par Jacques PONSARD qui demande l'annulation des délibérations du conseil communal de Florenville des 3 et 31 octobre 1996 de vendre aux époux RAUSCH les parcelles cadastrées 1ère division, section A, n° 213e, 213b et 216a;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme DEBUSSCHERE, Premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 14 mars 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 novembre 2001;

Entendu, en son rapport, M. ANDERSEN, Président du Conseil d'Etat;

Entendu, en son avis contraire, M^me^ DEBUSSCHERE , Premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

I. LES FAITS.

Considérant que les faits de la cause sont les suivants :

1. En date du 6 mars 1993, Madame et Monsieur Rausch-Bougard introduisent une demande d'achat du terrain cadastré section A n^o^ 213 et de la "ruine" cadastrée section A n^o^ 213 b. A défaut, ils sollicitent une location plus longue de ce terrain. La partie adverse, la commune de Florenville, accuse bonne réception de la demande, le 20 avril 1993 et charge ses services administratifs d'étudier le dossier.

2. Le 6 avril 1994, ils réitèrent leur demande. La partie adverse leur en accuse réception le 25 dito et les informe qu'elle demande au receveur de l'enregistrement d'expertiser les biens en question. Selon le procès-verbal d'expertise, la valeur vénale du bâtiment est de 50.000 francs minimum et celle du terrain de 70.000 francs l'are.

3. Le 19 octobre 1994, le collège des bourgmestre et échevins décide de proposer au conseil communal, lors de sa prochaine séance, de vendre de gré à gré aux consorts Rausch-Bougard au prix qui sera fixé par le receveur de l'enregistrement, les fonds des parcelles de terrain cadastrées première division section A n^o^ 213 b et 213 e, ainsi que la partie, propriété de la commune, du bâtiment érigé sur cette dernière parcelle et appartenant pour partie à la commune et pour partie aux époux Rausch- Bougard. La délibération du collège mentionne l'existence de plusieurs demandes d'acquisition dont celle des époux Rausch-Bougard.

4. Du 26 octobre au 9 novembre 1994, il est procédé à une enquête de commodo et incommodo qui ne donne lieu à aucune opposition.

5. Le 6 février 1995, les époux Rausch-Bougard réitèrent leur demande d'achat des parcelles.

6. Le 12 juin 1996, le requérant se présente comme acheteur de ces terrains. Le 30 août 1996, il réitère sa demande et propose la somme de 75.000 francs l'are pour le bâtiment et le terrain.

7. Le 15 septembre 1996, le collège échevinal décide de proposer au Conseil communal de vendre de gré à gré aux époux Rausch-Bougard les parcelles cadastrées première division, section A n$^{os}$ 213 e et 213 b (y compris le bâtiment en ruine) et aussi de prendre contact avec les mêmes afin de savoir s'ils ne seraient pas intéressés par l'acquisition de la parcelle cadastrée n$^{o}$ 216 a au prix fixé par le receveur de l'enregistrement.

8. Le 23 septembre 1996, les époux Rausch-Bougard confirment leur souhait d'acheter les parcelles cadastrées 213 e et 213 b et annoncent qu'ils sont également amateurs de la parcelle cadastrée n$^{o}$ 216 a qu'ils souhaitent acquérir au prix qui sera fixé par le receveur de l'enregistrement. La lettre est datée du 23 septembre 1996 et déposée à la commune à la même date.

9. Sur le vu de cette demande et le même jour, le collège des bourgmestre et échevins décide de proposer au conseil communal de prendre la décision de principe de leur vendre de gré à gré la parcelle n$^{o}$ 216 a.

10. Le 3 octobre 1996, le conseil communal décide de vendre de gré à gré les parcelles n$^{os}$ 213 e et 213 b aux époux Rausch pour le prix de 337.000 francs en principal, soit 82.915 francs l'are. Cette décision qui constitue le premier acte attaqué est ainsi motivée :

" Attendu que Mr et Mme RAUSCH-BOUGARD, domiciliés rue Nicolaï n$^{o}$ 1 à Florenville, sont toujours amateurs pour l'achat de la parcelle cadastrée première division, section A, n$^{o}$ 213 e, d'une contenance de 3 a 67 ca ainsi que pour le terrain, d'une contenance de 43 ca, et la ruine cadastrée n$^{o}$ 213 b;

Vu les extraits de plan et de matrice cadastrale;

Vu le procès-verbal d'enquête de commodo et incommodo duquel il apparaît qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Vu le procès-verbal d'expertise établi par M$^{me}$ le Receveur de l'Enregistrement;

Vu l'accord des intéressés pour l'acquisition de ces terrains au prix fixé par l'enregistrement."

Il s'agit du premier acte attaqué.

11. Le même 3 octobre 1996, le conseil communal décide en principe de vendre de gré à gré aux époux Rausch-Bougard la parcelle cadastrée n° 216 a.

12. Cette dernière décision donne lieu à une enquête de commodo et incommodo du 7 octobre au 21 octobre 1996.

13. Le 14 octobre 1996, le requérant écrit au bourgmestre et aux membres du conseil pour exiger des explications quant à l'absence de réponse à ses lettres des 12 juin et 30 août 1996 précitées. Il signale être amateur de la parcelle cadastrée n° 216 a. A la même date, il introduit une réclamation auprès de la députation permanente du conseil provincial. Celle-ci demande à la commune de lui faire parvenir un avis circonstancié sur la vente des parcelles cadastrées n°s 213 e et b, ce que celle-ci fait le 25 novembre 1996. Le 29 novembre 1996, la commune précise que les autres offres qui avaient été faites pour les deux parcelles concernées, parmi lesquelles celle du requérant, figuraient au dossier mis à la disposition des conseillers dès le 26 septembre 1996.

14. La parcelle cadastrée n° 216 a est évaluée par le receveur de l'enregistrement à 20.000 francs l'are si le bien est considéré comme "jardin" et à 70.000 francs l'are, valeur plancher, s'il est considéré comme terrain à bâtir (P.V. d'expertise du 24 octobre 1996).

15. Le 31 octobre 1996, le conseil communal décide de vendre la parcelle 216 a à Monsieur et Madame Rausch-Bougard au prix de 70.000 francs l'are, soit 252.000 francs en principal.

Cet acte, le second attaqué, est motivé en ces termes :

" Vu notre délibération en date du 03.10.1996 décidant en principe de vendre à Mr et Mme RAUSCH-BOUGARD de Florenville, la parcelle communale cadastrée 1ère Division, Section A n° 216 a;

Vu notre délibération également du 03.10.1996 décidant de vendre à Mr et Mme RAUSCH les parcelles cadastrées 1ère Division, Section A n° 213 e et 213 b, contigües à la parcelle 216 a;

Vu les extraits du plan et de la matrice cadastrale;

Vu le procès-verbal d'enquête de commodo et incommodo duquel il apparaît qu'une réclamation a été introduite concernant la vente de ces parcelles;

Vu l'accord de Mr et Mme RAUSCH pour l'acquisition de la parcelle n° 216 a au prix de 70.000 francs l'are".

18. Le requérant introduit une réclamation auprès de la députation permanente en date du 25 novembre 1996. Par courrier du 27 novembre 1996, celle-ci demande à la commune de justifier sa décision, ce qu'elle fait dans sa lettre du 12 décembre 1996.

19. Le 5 décembre 1996, en ce qui concerne les parcelles n° 213 e et n° 213 b, et le 24 décembre 1996, en ce qui concerne la parcelle n° 216 a, la députation permanente vise les deux décisions "Sans observations".

II. EN DROIT.

A. QUANT A LA RECEVABILITE.

Considérant qu'il y a lieu de soulever d'office une exception d'irrecevabilité déduite de ce que le requérant poursuit, par une seule et même requête, l'annulation de deux actes administratifs pris à des dates différentes à la suite de procédures séparées; que si les moyens invoqués sont les mêmes, ce seul élément ne suffit pas à justifier une dérogation au principe selon lequel une requête ne peut normalement avoir qu'un seul objet; qu'il n'est dérogé à ce principe que s'il existe entre les deux actes un lien de connexité tel que dans l'hypothèse où ils feraient l'objet de recours distincts, leur jonction s'imposerait en vue d'éviter une contrariété de jugements; que tel n'est pas le cas en l'espèce; qu'il y a lieu dès lors de considérer que le recours n'est recevable qu'en son premier objet;

B. QUANT AU FOND.

Considérant que la requête peut être interprétée comme contenant trois moyens pris respectivement de la violation du principe d'égalité des candidats acheteurs des parcelles mises en vente par la commune, du caractère incomplet de l'information dont ont disposé les membres du conseil communal

et de l'absence ou de l'insuffisance de la motivation; qu'il n'y a lieu d'examiner ces moyens qu'en ce qui concerne le premier acte attaqué;

Considérant que le requérant fait valoir en substance que le dossier mis à la disposition des conseillers communaux en vue de la séance du conseil communal du 3 octobre 1996 était gravement lacunaire en ce qu'il ne contenait pas les pièces relatives aux offres faites par tous les candidats acheteurs des parcelles cadastrées n$^{os}$ 213a et 213b, dont son offre; qu'interpellé en séance quant à l'existence d'autres amateurs que les époux RAUSCH-BOUGARD, le bourgmestre aurait répondu négativement et aurait tu l'existence de ses lettres des 12 juin et 30 août 1996 par lesquelles il se portait candidat et faisait offre au prix de 75.000 francs l'are; que la décision prise dans l'ignorance de ces éléments est viciée; qu'elle est également insuffisamment motivée puisqu'elle ne fait pas mention des autres offres, dont la sienne; que selon le requérant, il aurait seulement remis offre pour les terrains «ayant appris que M. RAUSCH aurait reçu le bâtiment, ce qui donne à son offre une valeur supérieure»; que l'égalité entre les candidats acheteurs aurait de la sorte été méconnue à son détriment; que la circonstance que la vente a eu lieu de gré à gré ne dispensait pas la partie adverse de respecter ce principe;

Considérant que pour sa défense, la partie adverse explique que dans le dossier mis à la disposition des conseillers communaux dès le 26 septembre 1996 figuraient les pièces concernant les amateurs potentiels pour l'achat des deux parcelles concernées, soit M. et Mme LEFORT, M. et Mme THEVENIN et M. PONSARD, de manière telle que les conseillers communaux avaient bien connaissance de l'existence d'autres offres; qu'elle fait en outre observer que l'offre du requérant fut faite 18 mois après la clôture de l'enquête publique; que c'est donc en connaissance de cause que le conseil communal a décidé, à l'unanimité, de vendre de gré à gré les deux parcelles en question aux époux RAUSCH-BOUGARD; que le seul critère sur lequel se fonde sa décision est le prix supérieur offert par ces derniers; que le principe d'égalité a dès lors été respecté et que la décision ne devait pas être plus amplement motivée;

Considérant que dans sa réplique, le requérant conteste la présence de ses lettres des 12 juin et 30 août 1996 dans le dossier mis à la disposition des conseillers communaux et, de manière plus générale, l'exactitude des justifications fournies par la partie adverse à l'autorité de tutelle dans sa lettre du 25 novembre 1996;

Considérant qu'il est constant que le collège échevinal a fait procéder à une enquête de commodo et incommodo sur la décision de vendre les parcelles concernées à M. et Mme RAUSCH du 26 octobre 1994 au 9 novembre 1994 et qu'aucune opposition ne s'est alors manifestée; qu'il n'est pas contesté qu'après la clôture de l'enquête, trois autres offres ont été faites, dont celle du requérant, et que seul ce dernier a maintenu la sienne; qu'il est également établi que le receveur de l'enregistrement a évalué le prix du terrain à 70.000 francs l'are et celui du bâtiment y érigé à 50.000 francs, soit un prix total de 337.000 francs auquel le bien a été vendu; que, de son côté, le requérant a certes offert un prix supérieur, à savoir 75.000 francs l'are, pour le terrain, mais s'est abstenu de remettre une offre de prix pour le bâtiment en manière telle qu'au total son offre s'élevant à 307.500 francs est moins avantageuse que celle des époux RAUSCH-BOUGARD qui est de 337.000 francs; que le requérant ne pouvait ignorer que la vente envisagée portait à la fois sur le terrain et le bâtiment y érigé; que la partie adverse prétend que les lettres du requérant des 12 juin et 30 août 1996 figuraient bien dans le dossier mis à la disposition des conseillers communaux en vue de la séance du conseil communal du 3 octobre 1996; que même si, comme l'affirme sans plus le requérant, tel n'avait pas été le cas, encore cette circonstance serait-elle indifférente en l'espèce dès lors que l'offre des époux RAUSCH-BOUGARD était la plus élevée; que, ceci étant, la mention dans la délibération attaquée que ces derniers ont marqué leur accord «pour l'acquisition de ces terrains au prix fixé par l'enregistrement» constitue une motivation suffisante; que, pour le reste, aucune disposition légale ni aucun principe général de droit n'obligeaient la partie adverse à recourir à une vente publique plutôt qu'à une vente de gré à gré; qu'il suit de ce qui précède que le recours est, quant à son premier objet, non fondé,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e^ chambre, le vingt et un novembre deux-mille un par :

| | | |
|---|---|---|
| MM. | ANDERSEN, | Président du Conseil d'Etat, |
| | HANSE, | Conseiller d'Etat, |
| | LEWALLE, | Conseiller d'Etat, |
| | HARMEL, | Greffier. |

Le Greffier, Le Président,

P. HARMEL. R. ANDERSEN.