

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 142.762 du 4 avril 2005

A.81.572/VI-14.892

En cause : **HENRY** Florent,
ayant élu domicile chez
Mes Robert JOLY et
Jean-Pol HUET, avocats,
avenue Reine Astrid, n° 104,
5000 Namur,

contre :

LA VILLE DE ROCHEFORT.

Partie intervenante :

VANDEPUT Michel,
ayant élu domicile chez
Me Georges ALOFS, avocat,
18de Oogstwal, n° 37/1,
3700 Tongeren.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 décembre 1998 par Florent HENRY qui demande l'annulation de "la décision du conseil communal de la Ville de ROCHEFORT à dater du 19/10/98, décidant de louer de gré à gré à Monsieur Michel VANDEPUT le lot de chasse n° 7 sis à BUISSONVILLE pour une durée de neuf années consécutives, au loyer annuel de 377.647 Frs",

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 3 août 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 8 mars 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 mai 2001;

Entendu, en son rapport, M. HANSE, Conseiller d'Etat, Président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Véronique DAMANET, loco Mes Robert JOLY et Jean-Pol HUET, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Bénédicte LETECHEUR, avocat, comparaisant pour la partie adverse et Me Georges ALOFS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, 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 de la requête se présentent comme suit :

1. Le 8 septembre 1989, le droit de chasse sur le lot n° 7 de biens appartenant à la Ville de ROCHEFORT est adjugé publiquement et en présence du requérant à Michel VANDEPUT moyennant le prix de 275.000 francs.

Le procès-verbal d'adjudication porte notamment ce qui suit :

" Après avoir acté une remarque de Mr. Florent HENRY, à savoir que les prix remis par lui pour chaque lot (Communes de Rochefort et de Ciney et Région Wallonne) n'ont de valeur que sous réserve d'obtenir la totalité.
La remarque de Mr. HENRY n'est pas acceptée par la Commune, étant donné qu'elle n'est pas prévue par le cahier des charges."

2. Le 2 septembre 1997, le Bourgmestre de Rochefort écrit ce qui suit à S. JORIS, ingénieur responsable du cantonnement de Rochefort pour la division de la Nature et des Forêts de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement de la Région wallonne :

" Au cours des prochaines années, plusieurs chasses vont être mises en location et, comme vous nous l'aviez indiqué et écrit dans un précédent courrier, il conviendrait d'adopter une position commune dans le traitement de ces dossiers.

Comment ?

Il me semble que deux solutions existent tel que vous nous l'avez rappelé dans votre courrier, à savoir :

1. adjudication publique pour tout territoire dépassant 50 hectares.
2. révision des prix à la hausse en fonction d'un pourcentage.

C'est afin de traiter de manière la plus équitable ces dossiers, que je vous demande quel pourrait être le pourcentage moyen d'augmentation à fixer à toutes les chasses, pourcentage que nous pourrions proposer à tous les occupants à l'occasion du renouvellement.

En cas de désaccord de l'occupant sur ce taux moyen, nous envisagerions alors une location publique.

Dans l'attente de vous lire, ..."

3. Le 13 octobre 1997, S. JORIS répond comme suit :

" Le locataire sortant pourrait être reconduit de gré à gré dans sa location aux conditions suivantes:

1. Il ne doit pas être condamné pour une infraction à la Loi sur la chasse (information délivrée par le Cantonnement).
2. être réputé «bon payeur» (information délivrée par Monsieur le Receveur communal).
3. accepter le loyer égal au dernier loyer payé, augmenté par un certain pourcentage à fixer par la commune (10%? - 15%? - 20%).

Il est à remarquer que dans les locations de gré à gré qui ont été effectuées dans les derniers 24 mois, cette procédure a été appliquée avec un taux de 10%.

Cette possibilité de relouer son propre lot de chasse de gré à gré doit être rendue possible à tous les locataires répondant aux points 1 et 2 supra. En cas de non-respect d'un des points ci-dessus, l'adjudication publique reste la seule solution possible.

Il est difficile de présumer de l'évolution des loyers de chasse. Il n'est donc pas possible de déterminer si la commune fera financièrement une bonne ou une mauvaise opération."

4. Le 28 octobre 1997, se fondant sur la lettre du 13 octobre 1997 de S. JORIS, le Collège des bourgmestre et échevins de Rochefort marque, pour la location de chasses arrivant à échéance en 1999, son accord de principe pour la reconduction de gré à gré desdites chasses moyennant une augmentation du loyer de 15%, et le recours à l'adjudication publique si les conditions ne sont pas remplies.

Il demande à S. JORIS de faire rapport sur l'absence de condamnation pour des infractions à la loi sur la chasse des locataires actuels des lots de chasse, et au receveur communal de faire rapport sur leur ponctualité à payer les loyers.

5. Le 18 février 1998, S. JORIS répond comme suit :

- " En réponse à votre courrier prérappelé et suite à mes divers courriers relatifs à ce sujet, j'ai l'honneur de vous faire part des éléments suivants :
1. La relocation de gré à gré du droit de chasse sur le territoire communal à un ou plusieurs locataires sortants est légale et est de la compétence communale. Comme j'ai déjà eu l'occasion de le souligner à plusieurs reprises tant par écrit que oralement, la Région wallonne et plus particulièrement la Division Nature et Forêt prône et encourage le mode de l'adjudication publique.
 2. Je prends acte de la décision de la Ville en matière de location de chasse.
 3. Chasses arrivant à échéance en 1999:
Lot n° 6: a été reloué en adjudication publique. Sans objet.
Lots n° 7, 8, 16, 18, 19, 28, 31 et 39: à ma connaissance et en fonction des éléments que je dispose, aucun des titulaires sortants n'a fait l'objet d'une condamnation pour une infraction à la loi sur la chasse.
 4. J'insiste tout particulièrement, au nom du principe d'équité, de laisser la possibilité de relocation aux mêmes conditions aux locataires dont le bail locatif vient à échéance les années ultérieures."

6. Le 3 mars 1998, le collège des bourgmestre et échevins décide de faire connaître aux locataires des droits de chasse les conditions de reconduction.

7. Le 25 juin 1998, le conseil communal décide de louer de gré à gré les droits de chasse des lots n° 8, 16, 18, 19, 28 et 31 à leur locataire actuel.

8. Le 24 juillet 1998, Michel VANDEPUT, locataire du lot n° 7, indique au collège des bourgmestre et échevins qu'il marque "quand même" son accord sur la reconduction de gré à gré de son bail de chasse aux nouvelles conditions.

9. Le 11 août 1998, le collège des bourgmestre et échevins "marque son accord sur la reconduction du droit sur la chasse n° 7 à Buissonville à Monsieur Michel VANDEPUT (...) aux conditions qui seront arrêtées par le Conseil communal".

10. Le 24 septembre 1998, le conseil du requérant écrit ce qui suit au secrétaire communal de Rochefort :

- " J'ai l'avantage de vous écrire en ma qualité de conseil de Monsieur Florent HENRY (...).

Mon client a entendu dire que les territoires de chasse appartenant à votre ville, situés le long de la grand route vers ROCHEFORT (les «Halleux»), auraient été donnés en location de gré à gré.

Mon client s'étonne que le droit de chasse n'ait pas été mis en adjudication ou qu'il n'ait pas été consulté pour remettre prix à l'instar d'autres chasseurs dans la région,

puisqu'il est notamment titulaire du droit de chasse sur une partie du massif des «Halleux», partie appartenant à la Région wallonne.

S'il est exact que le Conseil Communal a décidé de donner cette chasse en location de gré à gré, vous serait-il possible de me transmettre copie conforme de la délibération du Conseil Communal?

(...)"

11. Le 5 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins répond au conseil du requérant que la ville a décidé de reconduire l'ensemble des droits de chasse arrivant à échéance en 1999 aux conditions prédécrites qu'elle lui indique.

12. Le 9 octobre 1998, le conseil du requérant accuse réception de la lettre du 5 octobre 1998, et demande copie de la décision du conseil communal.

13. Le 19 octobre 1998, le conseil communal prend une délibération libellée comme suit :

" Le Conseil communal;

Attendu que le droit de chasse suivant vient à échéance en 1999 :

-Chasse:n° 7

- Lieu: Buissonville

- Echéance: 30.06.1999

- Locataire actuel: M. Michel VANDEPUT

Vu la fiche descriptive de ce territoire de chasse;

Vu les délibérations du Collège des Bourgmestre et Echevins, en date des 28.10.1997, 03.03 et 11.08.1998, réf. 2274/97, 520 et 1707/98;

Vu les rapports de M. Stéphan JORIS, Attaché-Ingénieur des Eaux et Forêts du Cantonnement de Rochefort, en date des 13.10.1997 et 18.02.1998;

Attendu qu'il est opportun d'envisager une relocation de gré à gré du droit de chasse prédécrit aux conditions proposées par Monsieur Stéphan JORIS, Attaché, à savoir: augmentation du loyer actuel de 15%, paiement régulier des loyers et aucune infraction à la loi sur la chasse;

Vu l'accord du locataire concerné, en date du 24.07.1998;

Attendu, en outre, que Monsieur Michel VANDEPUT est titulaire du droit de chasse sur les territoires contigus appartenant à la Ville de Ciney;

Vu l'intérêt cynégétique de louer à une même personne des territoires de chasse contigus;

Vu le projet d'acte de location et son annexe (cahier général des charges pour la location des droits de chasse communaux de l'entité);

Vu les articles 92 et 232 de la nouvelle loi communale;

A L'UNANIMITE :

DECIDE de louer de gré à gré le droit de chasse n° 7 à Monsieur Michel VANDEPUT, au loyer annuel de 377.647 frs et aux clauses et conditions de l'acte de location et de son annexe susvisés;

Le bail sera conclu pour une durée de 9 années consécutives, prenant cours à l'échéance susmentionnée;

Le loyer sera indexé annuellement;

Tous les frais, droits et honoraires relatifs aux présentes sont à charge du locataire."

Il s'agit de l'acte attaqué.

14. Le 23 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins transmet au conseil du requérant une copie de la délibération du 19 octobre 1998 du conseil communal, décidant de louer de gré à gré le droit de chasse n° 7 à M. VANDEPUT.

15. Le 8 janvier 1999, le Gouverneur de la Province de Namur informe le collège échevinal de Rochefort de ce que la Députation permanente du Conseil provincial s'est abstenue de prendre une mesure de suspension ou d'annulation à l'encontre de la délibération du 19 octobre 1998 relative à la relocation de gré à gré du droit de chasse - lot n° 7 - à Monsieur VANDEPUT.

Considérant que, dans son dernier mémoire introduit le 1^{er} septembre 2000, le requérant conteste la recevabilité de la requête en intervention de Michel VANDEPUT; qu'il indique que, "en vertu de l'article 5^o des lois coordonnées, la langue devant être utilisée dans la présente procédure est la langue française", alors que "la requête en intervention et le mémoire déposés par Monsieur VANDEPUT l'ont été en langue néerlandaise"; qu'il en conclut que "la requête en intervention de Monsieur VANDEPUT est dès lors irrecevable et tant sa requête que son mémoire en réponse doivent être écartés des débats";

Considérant que, outre le caractère lacunaire de l'exception qui omet de préciser la disposition légale sur laquelle elle se fonde, il y a lieu de relever qu'en vertu de l'article 66, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, "les parties qui ne sont pas soumises à la législation sur l'emploi des langues en matière administrative peuvent établir leurs actes et déclarations dans la langue de leur choix"; que rien n'indique qu'en l'espèce, Michel VANDEPUT serait soumis à la législation sur l'emploi des langues en matière administrative; que le requérant ne l'allègue pas; que, partant, l'exception ne saurait être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe de bonne administration; que, selon lui, en vertu de ce principe, le souci d'obtenir un prix maximum commandait, en présence d'au moins deux amateurs, de procéder à l'adjudication publique du lot ou à des enchères entre le sieur VANDEPUT et lui-même; qu'il ajoute que ses qualités cynégétiques ne pouvaient faire obstacle à ce que le lot litigieux lui soit attribué; qu'il souligne que le service forestier ne paraît pas avoir été consulté à nouveau pour donner son avis en suite de la réception de sa lettre du 24 septembre 1998; qu'il rappelle que les autorités provinciales recommandaient la

location en adjudication publique et avaient d'ailleurs fait parvenir aux communes un cahier des charges type;

Considérant que la partie adverse répond, en substance, qu'en vertu de l'article 232 de la Nouvelle loi communale, la commune a le pouvoir de choisir le mode de location de ses territoires de chasse, et que, à défaut de disposition légale, aucun principe général de droit n'impose aux communes de recourir à l'adjudication publique; qu'elle ajoute que, le 28 octobre 1997, son collège des bourgmestre et échevins a pris la décision de principe de reconduire de gré à gré les baux en cours à condition que le titulaire n'ait pas encouru de condamnation pour infraction à la loi sur la chasse, qu'il paie régulièrement les loyers dus et qu'il consente à une augmentation du loyer de 15 %; qu'elle estime qu'ainsi, elle avait la certitude de relouer les territoires à de bons chasseurs, de "bons payeurs" et à un loyer supérieur de 15 %; qu'elle conclut qu'il s'agissait dès lors d'une décision régulière et de bonne administration, prise dans l'intérêt de la commune et de l'ensemble de ses citoyens;

Considérant que le requérant, en réplique, précise que la violation du principe de bonne administration, dont il se prévaut, réside dans le fait que, le 19 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins aurait dû informer le conseil communal de ce que le requérant était intéressé par la location du droit de chasse sur le territoire des Halleux; qu'il estime qu'à défaut de cette information qu'il juge essentielle, le conseil communal a pris la délibération attaquée sans être complètement informé, ce qui, selon lui, vicie sa décision; qu'il ajoute que le souci d'un rendement financier maximum, seul conforme à l'intérêt de la commune, interdisait de relouer de gré à gré à M. VANDEPUT.

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant soutient avoir été trompé par la lettre de la partie adverse du 5 octobre 1998, lui laissant croire que la décision de relouer de gré à gré à M. VANDEPUT avait d'ores et déjà été prise par le conseil communal, l'empêchant de faire une offre éventuellement supérieure; qu'il estime que "tout a été mis en oeuvre pour favoriser Monsieur VANDEPUT au détriment de tout autre chasseur susceptible de prendre le bien en location";

Considérant que l'article 232 de la Nouvelle loi communale dispose que "le conseil arrête les conditions de location ou de fermage et de tous autres usages des produits et revenus des propriétés et droits de la commune"; qu'aucune disposition légale n'impose le recours à l'adjudication publique pour décider du choix du locataire d'un droit de chasse; que le conseil communal pouvait décider du principe d'une

reconduction de gré à gré des baux en cours, ainsi qu'il l'a fait par ses décisions du 25 juin et du 19 octobre 1998;

Considérant qu'en l'espèce, le choix d'une reconduction de gré à gré aux conditions prévues ne peut être considéré comme contraire au principe de bonne administration; qu'en effet, dans sa lettre du 13 octobre 1997, l'ingénieur JORIS avait indiqué à la partie adverse ne pouvoir "présumer de l'évolution des loyers de chasse"; que, par ailleurs, la commune a imposé une augmentation du loyer de 15 %, alors que, dans cette même lettre, l'ingénieur JORIS indique que, durant les derniers 24 mois, la reconduction de gré à gré a été appliquée avec un taux d'augmentation de 10 %; que, dans ces conditions, la partie adverse a pu, comme elle l'explique dans son mémoire en réponse, préférer "la certitude de relouer les territoires à de bons chasseurs, de «bons payeurs» et à un loyer supérieur de 15 %", plutôt que de courir les aléas d'une adjudication publique; qu'elle a pu estimer que cette décision était conforme au principe de bonne administration;

Considérant, quant au reproche adressé au collège des bourgmestre et échevins de n'avoir pas agi loyalement envers le conseil communal en ne l'informant pas de l'intérêt manifesté par le requérant, que, ainsi que le relève la partie adverse, le courrier du 24 septembre 1998 ne constituait pas une offre de location, aucun prix n'étant évoqué; qu'en tout état de cause, le requérant ne conteste pas que l'ensemble des pièces du dossier a été mis à la disposition du conseil communal, en ce compris l'échange de courrier avec le conseil du requérant;

Considérant ainsi que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du principe d'égalité; qu'il soutient avoir été discriminé par la relocation de gré à gré décidée par la partie adverse, estimant que les raisons invoquées pour y procéder ne sont ni pertinentes ni raisonnables;

Considérant qu'en réponse, la partie adverse fait valoir que c'est dès le 28 octobre 1997 que fut prise la décision de principe de reconduire de gré à gré, aux conditions précisées, l'ensemble des baux arrivant à échéance en 1999, ce qui démontre qu'il ne fut jamais dans ses intentions de discriminer quiconque;

Considérant qu'en réplique, le requérant estime que la partie adverse s'est écartée du respect du principe d'égalité pour privilégier l'ancien preneur VANDEPUT, pour des motifs sans pertinence; que, selon lui, ni le fait que ce dernier n'avait commis aucune infraction à la loi sur la chasse, ni le fait qu'il ait payé régulièrement les loyers, ni le fait qu'il ait consenti à une augmentation de 15 % du loyer, ne pouvaient justifier une rupture du principe d'égalité;

Considérant que l'article 10 de la Constitution n'implique pas, à défaut de disposition légale, que les communes seraient tenues de recourir à l'adjudication publique pour administrer leurs bois et forêts;

Considérant en outre que, comme le fait observer pertinemment la partie adverse, la décision de reconduire de gré à gré les baux venant à échéance en 1999 a été prise dès octobre 1997 et visait l'ensemble des baux venant à échéance en 1999; que cette seule circonstance suffit à exclure dans le chef de la partie adverse toute intention discriminatoire à l'égard du requérant;

Considérant, en outre, que la lettre du 24 septembre 1998 adressée par le conseil du requérant au secrétaire communal de la partie adverse n'est pas la manifestation formelle d'un intérêt pour la location du droit de chasse sur le seul lot n° 7; qu'il s'agit seulement de la critique d'une procédure supposée; que, compte tenu de l'intérêt marqué par le requérant, en septembre 1989, non pas pour ce seul lot, mais bien pour l'ensemble des lots alors à attribuer, la partie adverse ne devait pas nécessairement comprendre cette lettre du 24 septembre 1998 comme la marque d'un intérêt précis pour ce seul lot n°7;

Considérant que, à supposer même que la partie adverse eût dû comprendre cette lettre comme la manifestation claire d'un intérêt précis pour la location du droit de chasse sur ce seul lot n° 7, la partie adverse ne s'en serait pas pour autant trouvée obligée d'abandonner la procédure de reconduction de gré à gré des baux venant à échéance en 1999; qu'en effet, cette procédure s'était déjà concrétisée par six décisions du 25 juin 1998 concernant les lots n°s 8, 16, 18, 19, 28 et 31; que, en revenir, sous prétexte de cette lettre du 24 septembre 1998, à la procédure d'adjudication publique pour ce seul lot n° 7 eût constitué une mesure discriminatoire à l'égard de l'intervenant VANDEPUT qui, dans cette hypothèse, aurait été le seul des locataires ayant marqué son accord sur les conditions de reconduction à ne pas bénéficier de cette reconduction;

Considérant que ce deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de "la loi sur la motivation formelle des actes administratifs"; qu'il estime la motivation de l'acte attaqué insuffisante, dès lors que cet acte ne mentionne pas l'intérêt exprimé par lui de louer le lot n° 7, dès lors qu'il ne mentionne pas que le conseil communal a été informé de cet intérêt, et dès lors que la motivation ne fait pas apparaître que le conseil communal a pu comparer les avantages liés à une relocation de gré à gré à Monsieur VANDEPUT, et ceux pouvant résulter d'un autre mode de location compte tenu de l'intérêt qu'il avait manifesté;

Considérant que la partie adverse répond que la motivation de la délibération attaquée, portant sur l'opportunité d'envisager une relocation de gré à gré aux conditions proposées par Mr JORIS (augmentation du loyer actuel de 15%, paiement régulier des loyers et aucune infraction à la loi sur la chasse), sur l'accord de Michel VANDEPUT et sur l'intérêt cynégétique de louer à une même personne des territoires de chasse contigus, satisfait au prescrit légal;

Considérant qu'en réplique, le requérant maintient que "le véritable motif de la relocation de gré à gré n'apparaît pas ou repose sur des éléments non justifiés";

Considérant que ce moyen repose sur l'hypothèse selon laquelle les deux premiers seraient fondés; que cette hypothèse s'est vue démentie par les considérations ci-avant; que la délibération attaquée est motivée à suffisance et que ce troisième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à charge du requérant à concurrence de 173,53 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le
quatre avril deux mille cinq par :

MM. HANSE,	Conseiller d'Etat, Président f.f.,
LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
VANDERNOOT,	Conseiller d'Etat,
HARMEL,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

P. HARMEL.

Ph. HANSE.