

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 178.294 du 7 janvier 2008

G./A.88.812/VI-15.394

En cause : **EL BAHOUDI** Mohamed,

 ayant élu domicile chez
 Me Luc HERICKX, avocat,
 rue Prince Baudouin, n° 62, bte 1,
 1090 Bruxelles,

 contre :

 la commune d’Anderlecht,

 ayant élu domicile chez
 Me Stéphane BOONEN, avocat,
 avenue Albert, n° 228,
 1190 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 janvier 2000 par Mohamed EL BAHOUDI qui demande l'annulation de la décision du conseil communal d’Anderlecht du 4 octobre 1999 "qui retire avec effets au 25 mars 1999, sa décision du 10 septembre 1998 qui approuvait le projet d’acte de vente de l’immeuble sis rue du Chimiste, n° 47, à 1070 Bruxelles";

Vu l’arrêt n° 176.965 du 21 novembre 2007 rouvrant les débats et fixant l’affaire à l’audience du 5 décembre 2007 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M^{me} WILLOT-THOMAS, Président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Luc HERICKX, avocat, comparaissant pour le requérant et Me Michel KAISER, loco Me Stéphane BOONEN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} CARLIER, 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 cause se présentent ainsi qu'il suit :

1. Le 11 février 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht a décidé la mise en vente de gré à gré d'un immeuble sis à Anderlecht, rue du Chimiste, 47, propriété de la commune. A la même date, le service des propriétés communales a informé de cette décision les deux locataires, étant Mohamed EL BAHOU DI, le requérant, et Mohamed BENKATANE et leur a précisé qu'en tant que locataires, ils avaient un droit de préférence "sur l'offre la plus élevée de cette vente".

2. Dans le courant de l'année 1997, la partie adverse a renoncé à vendre l'immeuble. En 1998, elle a décidé de le remettre en vente. Par trois lettres du 13 mai 1998, le service des propriétés communales a demandé à trois candidats acquéreurs de lui faire une proposition de prix, à savoir Mohamed EL BAHOU DI, Mohamed BENKATANE et le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les lettres adressées à Mohamed EL BAHOU DI et à Mohamed BENKATANE portent ce qui suit :

" (...) l'immeuble est remis en vente, de gré à gré, au prix minimum fixé par le Receveur de l'Enregistrement, c'est-à-dire huit cent cinquante mille francs (850.000 frs). La vente se fera au plus offrant entre les deux locataires de l'immeuble et le Fonds du logement. Nous vous invitons, dès lors, à nous communiquer pour le mercredi 27 mai 1998 au plus tard, votre proposition de prix pour cet immeuble. Votre offre devra être glissée dans l'enveloppe communale ci-jointe et renvoyée, dans une autre enveloppe dûment affranchie, à l'adresse de notre administration, adressée à l'attention de Monsieur Jean VERHULST, Secrétaire communal f.f. (...).".

3. Le 27 mai 1998, le secrétaire communal, assisté de deux fonctionnaires communaux, a procédé à l'ouverture des offres. Le procès-verbal constate que trois offres ont été "régulièrement déposées ou envoyées" étant le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, 1.000.000 frs, Mohamed BENKATANE, 1.200.000 frs, et Mohamed EL BAHOU DI, 1.300.000 frs.

Les trois offres sont annexées au procès-verbal. Chacune porte le cachet d'entrée au secrétariat communal et au service des propriétés communales, à la date du 27 mai 1998. Dans l'offre de Mohamed EL BAHOU DI, datée du 26 mai 1998 et dactylographiée, la somme de 1.200.000 francs a été surchargée manuscritement en 1.300.000 francs et la mention "un million trois cent mille" a été ajoutée également à la main.

4. Par une lettre du 29 mai 1998, la partie adverse a fait savoir à Mohamed EL BAHOU DI que son offre de 1.300.000 francs était la plus élevée et l'a invité à se présenter au service des propriétés communales le 11 juin 1998 en vue de signer la promesse d'achat. A la même date, la partie adverse a fait savoir à Mohamed BENKATANE que son offre de 1.200.000 francs n'était pas la plus élevée.

La promesse d'achat du 11 juin 1998, signée par Mohamed EL BAHOU DI, acquéreur, indique, notamment, que "la présente vente est acceptée par l'acquéreur pour le prix de un million trois cent mille francs (1.300.000 frs)", que le prix sera payé par le versement de 130.000 francs au moment de la signature de la promesse d'achat et que le solde sera payé au comptant lors de la passation de l'acte authentique. A propos de l'acte authentique, la promesse d'achat mentionne qu'il sera dressé dans les quatre mois qui suivent la date d'approbation de la vente par l'autorité de tutelle. Au titre de "Conditions suspensives", la promesse d'achat mentionne ce qui suit : "Approbation de la vente par les autorités de tutelle, renonciation au droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale ou autres autorités administratives".

5. En août et septembre 1998, l'avocat de Mohamed BENKATANE a adressé plusieurs courriers à la partie adverse en vue d'obtenir des informations relatives aux offres. A la suite de ces demandes, la partie adverse a communiqué à l'avocat, par une lettre du 9 septembre 1998, l'offre de Mohamed EL BAHOU DI ainsi que la promesse d'achat.

6. Par une délibération du 10 septembre 1998, sur la proposition du collège des bourgmestre et échevins précisant, notamment, que Mohamed EL BAHOU DI a remis l'offre la plus élevée et qu'il a signé une promesse d'achat unilatérale "par laquelle il s'engage définitivement et irrévocablement à acheter à la commune la maison mentionnée ci-dessus au prix de un million trois cent mille francs (1.300.000 frs)", le conseil communal a approuvé "1) la présente opération aliénation; 2) le projet d'acte de vente joint au dossier".

7. Par une lettre du 13 octobre 1998, adressée à la partie adverse, l'avocat de Mohamed BENKATANE a contesté la régularité de l'offre de Mohamed EL BAHOUDI, invoquant la surcharge du montant du prix proposé prouvant, selon lui, que Mohamed EL BAHOUDI avait été mis au courant de l'offre proposée par Mohamed BENKATANE "afin de lui permettre de modifier son offre initiale". L'avocat précise qu'à défaut d'une solution amiable dans les plus brefs délais, il a reçu pour instructions "de porter cette affaire devant les tribunaux compétents, de demander l'annulation de la vente de l'immeuble litigieux et l'octroi de dommages et intérêts pour le préjudice subi".

Dans une lettre du 27 octobre 1998, la partie adverse a répondu qu'elle réexaminait le dossier en vue de trouver une solution amiable.

8. Par une lettre du 27 novembre 1998, l'avocat de Mohamed EL BAHOUDI, constatant que l'acte authentique de vente n'avait toujours pas été dressé, a mis la partie adverse en demeure de passer cet acte "dans les 7 jours", à défaut de quoi une "citation en passation d'acte authentique devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles" sera lancée.

9. Par une lettre du 2 décembre 1998, l'autorité de tutelle a fait savoir à la partie adverse qu'elle n'avait aucune objection à formuler à l'égard de la délibération du conseil communal du 10 septembre 1998.

Par deux lettres du 15 décembre 1998, la partie adverse a informé les avocats de Mohamed EL BAHOUDI et de Mohamed BENKATANE de la position de l'autorité de tutelle et leur a précisé que l'acte authentique serait dressé prochainement.

10. Par une requête introduite le 12 février 1999, Mohamed BENKATANE et son épouse Rkia SADNI ont demandé au Conseil d'Etat l'annulation de la délibération du conseil communal de "date inconnue" mais "devenue définitive le 2 décembre 1998" désignant Mohamed EL BAHOUDI en qualité d'acquéreur de l'immeuble 47, rue du Chimiste à Anderlecht et de la décision de l'autorité de tutelle du 2 décembre 1998 "approuvant" la décision précitée. Il s'agit du recours G./A.82.479/VI-14.966.

11. Par une lettre du 18 décembre 1998, la partie adverse a fait savoir à Mohamed EL BAHOUDI qu'elle transmettait au notaire CORNELIS, désigné par lui, les documents utiles à la passation de l'acte authentique.

Par des lettres des 17 février et 22 février 1999, le notaire CORNELIS et la partie adverse ont informé Mohamed EL BAHOU DI que la signature de l'acte de vente était fixée au 16 mars 1999. Par une lettre du 24 février 1999, le notaire a communiqué au requérant le projet d'acte et le décompte des frais. Par une lettre du 10 mars 1999, il a confirmé la fixation de la signature de l'acte pour le 16 mars 1999.

Par une lettre du 12 mars 1999, le notaire a informé Mohamed EL BAHOU DI du report de la signature de l'acte "d'au moins une semaine". Par une lettre du 22 mars 1999, le notaire, répondant à un courrier de l'avocat de Mohamed EL BAHOU DI du 17 mars 1999, a écrit à celui-ci : "Il semblerait qu'un locataire de l'immeuble conteste la régularité de la procédure de vente et ait introduit un recours au Conseil d'Etat. Dans l'attente de la décision prise par le Conseil d'Etat, la commune a demandé de suspendre la vente avec Monsieur EL BAHOU DI (...)".

12. Par une délibération du 25 mars 1999, le conseil communal a décidé de retirer "sa délibération du 10 septembre 1998 approuvant le projet d'acte de vente à Monsieur EL BAHOU DI de la maison sise à Anderlecht, rue du Chimiste, 47 avec obligation de rénover".

Cette délibération, prise à huis-clos, adopte à l'unanimité les propositions du collège des bourgmestre et échevins du 23 mars 1999 qui sont formulées comme suit :

" La délibération du Conseil communal du 10 septembre 1998 approuve le projet d'acte de vente.

Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale nous a indiqué par lettre du 2 décembre 1998 qu'il ne formulait aucune objection à propos de cette décision.

Dès lors, nous devrions signer l'acte authentique le 2 avril 1999.

Les époux BENKATANE ont notifié au greffe du Conseil d'Etat une requête en annulation de la décision de la Commune désignant Monsieur EL BAHOU DI en qualité d'acheteur et de la décision de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 2 décembre 1998.

Leur recours en annulation contient un moyen unique subdivisé en trois branches : (...)

La deuxième branche du moyen unique soulevé dans la requête en annulation met en évidence une irrégularité qui entache la désignation de Monsieur EL BAHOU DI comme acheteur :

« L'offre proposée par Monsieur EL BAHOU DI semble datée du 26 mai 1998 et indique dans un premier temps un montant de 1.200.000,-Fr qui ensuite a été modifié, à la main, pour un montant de 1.300.000,-Fr»;

Monsieur BOONEN, Avocat, que nous avons consulté à ce propos et à la suite du recours en annulation nous indique que prendre en considération la modification du prix d'acquisition faite en surcharge et non communiquée à l'autre candidat acquéreur pourrait bien heurter le principe général de bonne administration, un doute existant par ailleurs quant aux circonstances ayant entouré l'apposition de cette modification faite de la main par Monsieur EL BAHOU DI. Maître BOONEN en conclut que le recours au Conseil d'Etat risque d'aboutir et que les époux BENKATANE pourront alors se retourner vers les juridictions civiles afin d'obtenir des dommages et intérêts, voire de faire annuler l'acte de vente. Par contre, si la décision du 10 septembre 1998 était reconnue irrégulière et retirée, l'obligation de passer la vente dans le délai prévu serait annulée et l'administration recommencerait la procédure, afin de permettre aux candidats acquéreurs de faire de nouvelles soumissions, ce qui limite leur préjudice.

La délibération du Conseil Communal du 10 septembre 1998 semble frappée d'une irrégularité susceptible d'éventuellement entraîner l'annulation de l'acte devant le Conseil d'Etat. Il est possible de retirer un acte administratif créateur de droit qui est irrégulier jusqu'à la fin du délai d'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat ou, lorsqu'un tel recours a été effectivement introduit - comme en l'espèce -, jusqu'au moment de la prise en délibéré de l'affaire par le Conseil d'Etat. Il y a donc lieu de retirer cette délibération.

L'article 94 de la Nouvelle Loi Communale prévoit que la séance du Conseil Communal n'est pas publique lorsqu'il s'agit de questions de personnes, comme en l'espèce.";

Cette délibération a été notifiée à Mohamed EL BAHOU DI par lettre recommandée datée du 7 avril 1999.

13. Par une lettre du 26 mai 1999, l'autorité de tutelle a fait savoir à la partie adverse que la délibération précitée du 25 mars 1999 ne soulevait pas "d'objection majeure" de sa part. Elle a attiré l'attention de la partie adverse "sur le fait que le retrait de la délibération du conseil communal n'entraîne pas l'annulation automatique de la promesse d'achat approuvée par le conseil communal".

14. Par une requête introduite le 5 juin 1999, Mohamed EL BAHOU DI a demandé l'annulation de la délibération du conseil communal du 25 mars 1999 ainsi que des propositions du collège des bourgmestre et échevins du 23 mars 1999 et de la décision de l'autorité de tutelle du 26 mai 1999. Il s'agit du recours G./A.84.560/VI-15.131.

15. Par une délibération du 4 octobre 1999, prise en séance publique, le conseil communal a adopté à l'unanimité les propositions du collège des bourgmestre et échevins du 15 septembre 1999 ayant pour objet le retrait, avec effet au 25 mars 1999, de la délibération du conseil communal du 10 septembre 1998 "approuvant le projet d'acte de vente à Monsieur EL BAHOU DI de la maison sise à Anderlecht, rue

du Chimiste, 47, avec obligation de rénover" et de la délibération du conseil communal du 25 mars 1999 concernant la vente de gré à gré du même immeuble.

S'agissant du retrait de la délibération du 10 septembre 1998, la proposition du collège reprend les termes de sa proposition du 23 mars 1999 reproduits au point 12 ci-avant. S'agissant du retrait de la délibération du 25 mars 1999, la proposition du collège est formulée comme suit :

" Cette décision a été prise en application de l'article 94 de la Nouvelle Loi Communale qui prévoit que la séance n'est pas publique lorsqu'il s'agit de questions de personnes.

Un nouveau recours en annulation a été introduit devant le Conseil d'Etat contre cette délibération par Monsieur EL BAHOU DI. Il porte le cachet du greffe du 7 juin 1999 et a été notifié à la commune en date du 28 juillet 1999.

Le second moyen de ce recours est pris notamment de la violation des articles 93 et 94 de la Nouvelle Loi Communale, en ce que la délibération du Conseil communal du 25 mars 1999 ne motiverait aucunement le recours au huis clos.

Même si le Conseil communal avait estimé de bonne foi qu'une question de personnes était en jeu, en l'espèce, la doctrine peu fournie relative à l'application de l'article 94 de la Nouvelle Loi Communale (P. LAMBERT, Manuel de droit communal, Bruxelles, Nemesis, 1998, p. 132; P. THIEL, «le fonctionnement du conseil communal. Commentaire de la loi du 11 juillet 1994 modifiant la nouvelle loi communale en vue de renforcer la démocratie communale», Rev. Dr. Comm., 1995, pp. 257-259) semble laisser entendre que cette expression vise les hypothèses liées à la carrière des agents communaux (peines disciplinaires, nominations, licenciements...) ou les procédures d'élection ou de désignation de personnes pour siéger dans l'un ou l'autre organes situés dans la sphère communale.

L'article 94, alinéa 1^{er} serait donc appelé à recevoir une interprétation restrictive et il conviendrait, par conséquent, de retirer l'acte de retrait adopté à huis clos, en date du 25 mars 1999, et de reprendre une nouvelle décision en séance publique."

Il s'agit de l'acte attaqué qui a été porté à la connaissance de l'avocat de Mohamed EL BAHOU DI par un courrier de l'avocat de la partie adverse du 5 novembre 1999.

16. Par l'arrêt n° 86.264 du 27 mars 2000, se prononçant dans le recours G./A.82.479/VI-14.966, le Conseil d'Etat a accueilli la demande d'intervention introduite par Mohamed EL BAHOU DI dans cette cause et a reporté l'examen de l'affaire sine die au motif que "si [le] recours introduit le 5 juin 1999 [contre la délibération du 25 mars 1999 retirant la délibération du 10 septembre 1998] aboutissait à un arrêt d'annulation, la décision ici attaquée du 10 septembre 1998 reprendrait vie, en sorte qu'il est prématuré de constater qu'il n'y a plus lieu de statuer".

17. Par l'arrêt n° 88.357 du 28 juin 2000, se prononçant sur le recours G./A.84.560/VI-15.131, le Conseil d'Etat a décidé qu'il n'y avait plus lieu de statuer, le recours ayant perdu tout objet, au motif "qu'il ressort d'une délibération du 4 octobre 1999 du conseil communal d'Anderlecht, produite par la première partie adverse, que ce conseil a retiré sa délibération du 25 mars 1999 formant le premier acte attaqué et ce sur la proposition du collège des bourgmestre et échevins, lequel a ainsi implicitement, lui aussi, retiré le second acte attaqué".

18. Le 23 mars 2000, Mohamed EL BAHOU DI a cité la commune d'Anderlecht en référé devant le président du tribunal de première instance de Bruxelles aux fins, notamment, d'interdire à la partie adverse "de diligenter et de poursuivre toute nouvelle procédure de mise en vente de l'immeuble sis, 47, rue du Chimiste à Anderlecht". Par ordonnance du 14 juillet 2000, la demande a été déclarée non fondée.

Le 29 mai 2000, Mohamed EL BAHOU DI a introduit devant le tribunal de première instance de Bruxelles une action tendant à contraindre la partie adverse à passer l'acte authentique de vente de l'immeuble.

19. Par une délibération du 30 août 2001, le conseil communal, à la suite de l'ordonnance précitée du 14 juillet 2000, a approuvé les projets de promesse d'achat et d'acte de vente à Rkia SADNI, veuve de Mohamed BENKATANE, celui-ci étant décédé au début 2001. L'acte authentique de vente a été passé le 19 avril 2002, entre d'une part, la commune d'Anderlecht et d'autre part, Rkia SADNI et son fils Ahmed BENKATANE. L'acte a été transcrit le 24 mai 2002.

20. Par un jugement du 10 mai 2004, le tribunal de première instance de Bruxelles a déclaré non fondée l'action en passation d'acte authentique ainsi que l'action en intervention et garantie tendant à obtenir la résolution de la vente "passée le 19 avril 2002".

Par un arrêt du 18 octobre 2007, la cour d'appel de Bruxelles a jugé, notamment, que la décision du 4 octobre 1999 par laquelle la commune d'Anderlecht a retiré sa décision du 10 septembre 1998 "ne repose pas sur des motifs admissibles en droit et que la commune ne pouvait, sans commettre de faute, décider de ne pas exécuter ses obligations de vendeur ni, a fortiori, procéder à la remise en vente du bien", mais que Mohamed EL BAHOU DI "n'est pas fondé à se prévaloir de son titre de propriété à l'égard des consorts BENKATANE qui n'ont pas acquis le bien en

fraude de ses droits". L'arrêt a condamné la commune à payer à Mohamed EL BAHOU DI différentes sommes, notamment, à titre de dommages et intérêts;

Considérant que le requérant prend un moyen unique "de la violation du principe de bonne administration et de la motivation - violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs - violation des articles 10 et 11 de la Constitution - De l'excès de pouvoir et du détournement de pouvoir. En ce que, en retirant l'acte administratif susmentionné, la partie adverse méconnaît son obligation de se fonder sur une motivation admissible et exacte en droit et en fait; alors que le respect du principe de bonne administration, de même que celui de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, exigent de tout acte administratif qu'il repose sur des motifs exacts, pertinents et admissibles; qu'il est fait obligation pour l'autorité administrative de fonder un acte administratif sur la base de motifs exacts en droit et en fait; qu'en l'espèce, l'acte administratif attaqué se fonde sur des motifs inexacts en fait et en droit"; que le requérant fait valoir que la partie adverse reconnaît que les trois offres qu'elle a reçues "lui sont régulièrement parvenues" et qu'elle était tenue de "passer l'acte de vente avant le 2 avril 1999"; que le requérant conteste le bien fondé du motif sur lequel la partie adverse s'appuie pour justifier le retrait de la délibération du conseil communal du 10 septembre 1998, étant que celle-ci serait irrégulière en raison de l'irrégularité de l'offre de 1.300.000 francs qu'il a déposée le 27 mai 1998; que le requérant soutient que la thèse de la partie adverse selon laquelle la modification manuscrite du prix serait suspecte "ne résiste nullement à l'analyse dans la mesure où, si le requérant a effectivement raturé le texte dactylographié indiquant le prix de 1.200.000 BEF et l'a surchargé de la mention «1.300.000 BEF», rien ne permet en revanche de conclure à ce qu'il y ait une quelconque malversation, ou encore, une surcharge postérieure au dépôt de l'offre"; que le requérant ajoute que puisque les modifications manuscrites du prix figurent dans la copie de l'offre qui est jointe à la requête, il est certain qu'elles sont antérieures au dépôt de cette offre; que le requérant conclut en ces termes: "Que, dès lors, la motivation du retrait d'acte administratif est erronée et fait craindre au requérant un éventuel détournement de pouvoir; qu'en effet, dans ces circonstances, il peut raisonnablement s'interroger sur la motivation de la partie adverse qui change si soudainement et si fréquemment d'attitude à son égard; Que de surcroît, il n'échappera pas à votre Conseil que la partie adverse pratique par retraits successifs uniquement dans le but d'éviter la censure du Conseil d'Etat; Qu'ainsi, la motivation avancée par la partie adverse est inadmissible, qu'il ne s'agit pas d'une motivation valable qu'il soit permis de prendre en considération";

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse soutient que le requérant ne donnant, dans les développements du moyen, aucune signification spécifique à la violation du principe de bonne administration et des articles 10 et 11 de la Constitution, le moyen ne met en cause que la motivation formelle de l'acte attaqué au sens strict et non sa légalité interne; qu'elle fait observer qu'il ne peut être reproché à la délibération litigieuse d'être dépourvue de motivation ni de se fonder sur une motivation inadéquate; qu'elle soutient que les motifs de droit sont clairement indiqués dans l'acte attaqué à propos de ses deux objets; que s'agissant du retrait de la délibération du conseil communal du 25 mars 1999 adoptée à huis clos, la partie adverse expose que la délibération attaquée du 4 octobre 1999 se réfère aux articles 93 et 94 de la Nouvelle loi communale tels qu'interprétés par la jurisprudence et la doctrine; que s'agissant du retrait de la délibération du conseil communal du 10 septembre 1998, la partie adverse fait valoir que la délibération attaquée "fait longuement référence" aux principes qui, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, sont applicables "au retrait d'un acte administratif créateur de droits irrégulier pendant le délai de recours au Conseil d'Etat ou pendant la durée de la procédure d'annulation si un recours a été introduit"; que la partie adverse expose que les circonstances de fait sur lesquelles s'appuie la délibération attaquée "sont clairement explicitées" dans la motivation et que ces circonstances sont pertinentes et exactes; qu'elle soutient qu'en effet, elle a "longuement mesuré la situation et ses implications (...) à la lumière du recours introduit par les voisins du requérant" contre la délibération du 10 septembre 1998, qu'elle a pris en compte le moyen invoqué par les époux BENKATANE dans le recours précité, qu'elle a jugée "troublante la modification manuscrite effectuée in extremis sur son offre par le requérant sans l'avoir paraphée" et qu'après avoir évalué les risques pesant sur la "régularité de sa délibération du 10 septembre 1998", "elle a considéré qu'il était de bonne administration de retirer l'acte litigieux et de reprendre équitablement la procédure de vente en offrant aux acheteurs potentiels les mêmes chances objectives de faire une nouvelle offre";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient que le requérant n'a plus intérêt à l'annulation de l'acte attaqué aux motifs que "la première procédure de vente de l'immeuble au requérant a été purement et simplement annulée" et que l'immeuble a été définitivement vendu à un tiers; qu'en plaidoirie, la partie adverse a fait valoir que le requérant a en outre obtenu des dommages et intérêts qui lui ont été accordés par l'arrêt précité de la cour d'appel de Bruxelles du 18 octobre 2007; que, s'agissant du moyen, la partie adverse soutient qu'elle a fondé sa décision de retrait sur des motifs admissibles en droit; que rappelant que cette décision s'appuie sur l'un des griefs invoqués à l'appui du recours introduit le 12 février 1999 par les époux

BENKATANE contre la délibération du conseil communal du 10 septembre 1998, étant l'irrégularité de l'offre du requérant, la partie adverse fait valoir que "ce recours présentait des chances raisonnables de conduire à l'annulation" dès lors que l'examen de ce recours a été reporté sine die par l'arrêt n° 86.264 du 27 mars 2000 et que le Conseil d'Etat n'a pas eu recours à la procédure prévue par l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat; qu'elle ajoute qu'il ne peut lui être fait grief de s'être fondée, pour retirer sa décision, "sur une apparence raisonnable de fondement des moyens de droit" invoqués à l'encontre de celle-ci; que la partie adverse soutient qu'elle "a respecté les principes de bonne administration en procédant au retrait litigieux" car, le risque d'une annulation étant réel, ne pas retirer sa décision "eût apparu comme une attitude aventureuse et donc déraisonnable"; qu'elle allègue qu'elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation, l'autorité administrative qui envisage de retirer un acte étant obligée de se forger rapidement et a priori une opinion quant à la légalité de celui-ci, à la différence du juge administratif qui examine cette légalité a posteriori; que la partie adverse rappelle que les actes irréguliers créateurs de droit ne peuvent être retirés que pendant le délai de recours au Conseil d'Etat ou, si un recours a été introduit, jusqu'à la clôture des débats, à la différence des actes affectés d'une "irrégularité patente" qui peuvent être retirés à tout moment; qu'elle soutient que le retrait des premiers ayant pour but "de permettre à l'autorité publique d'anticiper une annulation de l'acte", l'appréciation par le Conseil d'Etat de la validité du retrait doit être moins rigoureuse que pour les seconds, eu égard à la gravité du motif justifiant leur retrait et à l'absence de délai dans lequel ce retrait peut intervenir;

Considérant que par la délibération attaquée du 4 octobre 1999, la partie adverse a retiré la délibération du conseil communal du 25 mars 1999, prise à huis-clos, et l'a remplacée par une décision nouvelle adoptée en séance publique, produisant ses effets à la même date, le 25 mars 1999, et ayant le même objet étant le retrait de la délibération du conseil communal du 10 septembre 1998; que tel est le sens de l'arrêt n° 88.357 précité du 28 juin 2000 qui a jugé qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur le recours G./A.84.560/VI-15.131 au motif que celui-ci avait perdu tout objet; qu'en outre, le présent recours a pour seul objet le retrait de la délibération précitée du 10 septembre 1998 par la délibération du 4 octobre 1999;

Considérant, quant à l'intérêt du requérant, que par l'effet d'un arrêt d'annulation, l'acte attaqué disparaîtra de l'ordonnancement juridique rétroactivement et erga omnes; que le requérant aura ainsi la possibilité de tirer avantage de toutes les conséquences juridiques liées à l'effet de cette annulation; que ces conséquences sont

plus étendues que celles qu'en vertu de l'article 159 de la Constitution le juge judiciaire peut déduire de l'illégalité de l'acte; que l'annulation de la décision litigieuse est susceptible d'avoir une incidence sur les droits dont pourrait se prévaloir le requérant et sur les prétentions à l'encontre desquelles il pourrait être amené à se défendre; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le 11 juin 1998, le requérant a signé unilatéralement une "promesse d'achat" aux termes de laquelle il "invite la commune d'Anderlecht, représentée par (...) de lui vendre de gré à gré (...) l'immeuble situé à Anderlecht, rue du Chimiste, n° 47, pour le prix de 1.300.000 francs; que cette promesse d'achat était assortie du paiement d'un acompte de 130.000 francs; qu'elle précise que l'acte authentique sera dressé dans les quatre mois de "la date d'approbation de la vente" par l'autorité de tutelle; que par sa délibération du 10 septembre 1998, le conseil communal, après avoir pris connaissance de la promesse d'achat, a décidé d'approuver "1) la présente opération aliénation; 2) le projet d'acte de vente joint au dossier"; que le 2 décembre 1998, l'autorité de tutelle a fait savoir à la partie adverse qu'elle n'avait aucune objection à formuler à l'égard de la vente; que ce faisant, l'autorité de tutelle n'a pas mis en oeuvre la tutelle d'approbation mais a seulement informé la commune qu'elle n'exercerait pas la tutelle générale d'annulation à l'égard de la délibération précitée du 10 septembre 1998;

Considérant que la délibération du conseil communal du 10 septembre 1998, que la délibération du 4 octobre 1999 retire, est un acte individuel créateur de droits; qu'un tel acte ne peut, s'il est irrégulier, être retiré par l'autorité que pendant le délai prévu pour l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat; que lorsqu'un tel recours a été introduit, l'acte peut être retiré jusqu'à la clôture des débats; qu'en l'espèce, la délibération du 10 septembre 1998 a fait l'objet d'un recours en annulation introduit le 12 février 1999; que s'agissant du délai, la délibération du 10 septembre 1998 pouvait être retirée;

Considérant que la faculté de retirer l'acte étant acquise quant au délai, il incombe à l'autorité de justifier le retrait quant au fond en établissant l'illégalité de l'acte; qu'en l'espèce, la décision de retrait se fonde sur un grief invoqué à l'appui du recours en annulation précité; que, contrairement à ce que prétend la partie adverse dans son dernier mémoire, il ne suffit pas, pour que le retrait d'un acte individuel créateur de droits soit dûment justifié, que le recours dirigé contre l'acte ait seulement des chances raisonnables de conduire à son annulation; qu'il s'impose en vertu du principe

de légalité que la décision de retrait se fonde sur les éléments de fait et de droit qui démontrent l'illégalité de la décision retirée;

Considérant, quant aux motifs de retrait, que la partie adverse soutient en vain que le requérant ne mettrait en cause que la régularité de la motivation formelle de l'acte attaqué; qu'en effet, la requête invoque l'inexactitude en droit et en fait des motifs sur lesquels s'appuie la délibération litigieuse;

Considérant qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne détermine la procédure que doit suivre une commune lorsqu'elle souhaite recevoir des offres de prix en vue de la vente de gré à gré d'un immeuble; que la partie adverse a décidé de demander une offre à trois acquéreurs potentiels, étant les deux locataires du bien et le Fonds du logement; que dans ses courriers du 13 mai 1998, elle a indiqué le prix minimum fixé par le receveur de l'enregistrement et précisé que la vente se ferait au plus offrant; qu'elle a déterminé la procédure à suivre pour le dépôt des offres à savoir que celles-ci devaient lui parvenir pour le 27 mai 1998 au plus tard et que "l'offre devra être glissée dans l'enveloppe communale ci-jointe et renvoyée, dans une autre enveloppe dûment affranchie, à l'adresse de notre Administration (...)" ; qu'il ressort du dossier que les trois offres sont entrées à l'administration communale le 27 mai 1998; que le requérant a joint à la requête un accusé de réception établi par le receveur communal et attestant que l'enveloppe contenant son offre a été reçue le 27 mai 1998 à 10h30; que le procès-verbal d'ouverture des offres du 27 mai 1998 constate que les trois offres "ont été régulièrement déposées ou envoyées" et mentionne l'offre du requérant d'un montant de 1.300.000 francs;

Considérant que la délibération attaquée justifie l'irrégularité de la délibération du 10 septembre 1998 par le seul motif "que prendre en considération la modification du prix d'acquisition faite en surcharge et non communiquée à l'autre candidat acquéreur pourrait bien heurter le principe général de bonne administration, un doute existant par ailleurs quant aux circonstances ayant entouré l'apposition de cette modification faite de la main de Monsieur EL BAHOU DI"; qu'eu égard aux circonstances dans lesquelles les offres, singulièrement celle du requérant, ont été déposées et ouvertes, la possibilité que la modification manuscrite de l'offre du requérant, manifestement de sa plume comme le relève la délibération attaquée, soit postérieure au dépôt de l'offre à l'administration communale est à écarter, à défaut pour la partie adverse de faire état d'éléments accréditant pareille manoeuvre; qu'à cet égard, la délibération attaquée ne fournit aucune précision quant au "doute" concernant les circonstances de cette modification; qu'au regard de la procédure fixée par la partie

adverse dans ses courriers du 13 mai 1998, il n'y avait pas lieu de communiquer à "l'autre candidat acquéreur" l'offre du requérant, fût-elle surchargée, dès lors que les lettres précitées prévoient que les offres sont placées dans deux enveloppes fermées, c'est-à-dire qu'elles ont un caractère confidentiel; que l'on n'aperçoit pas en quoi la prise en considération de l'offre modifiée de la main d'un candidat acquéreur avant le dépôt de cette offre à l'administration communale violerait le principe de bonne administration, dès lors que, comme en l'espèce, les offres manuscrites étaient permises et que le montant du prix offert était clair; que la partie adverse n'a pas dûment justifié l'irrégularité de la délibération du 10 septembre 1998; que son retrait est illégal; que le moyen est fondé;

Considérant que le requérant a revêtu son acte introductif d'instance de timbres fiscaux à concurrence de 7.500 francs belges (185,92 euros); que l'article 70, § 1^{er}, 2^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat, tel qu'il était en vigueur au moment de l'introduction de la requête, dispose que les requêtes introductives d'un recours en annulation donnent lieu au paiement d'une taxe de 7.000 francs belges (173,53 euros); qu'en conséquence, la partie de la taxe indûment acquittée par le requérant doit lui être remboursée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du conseil communal d'Anderlecht du 4 octobre 1999 retirant la délibération du même conseil communal du 10 septembre 1998.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Les dépens indûment acquittés par le requérant, liquidés à la somme de 12,39 euros, seront remboursés à celui-ci par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le sept janvier deux mille huit par :

M ^{me} WILLOT-THOMAS,	Président de chambre,
MM. LEWALLE,	Conseiller d'Etat,
NIHOUL,	Conseiller d'Etat,
M ^{me} SCHMITZ,	Greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M.-L. WILLOT-THOMAS.