

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 221.260 du 5 novembre 2012

A. 206.686/XV-2081

En cause : **1. la s.p.r.l. Établissements LAURENT,**
2. la s.p.r.l. FILTITOOLS,
ayant élu domicile chez
Me B. PÂQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la commune de Mettet.
ayant élu domicile chez
Me É. BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 16 octobre 2012 par la s.p.r.l. Établissements Laurent et la s.p.r.l. Filtitools en ce qu'elle tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de la délibération du conseil communal de Mettet du 26 septembre 2012 dont l'objet est d'approuver un cahier des charges afférent à la vente de gré à gré avec publicité et affichage du terrain communal sis rue Hennevauche à Mettet, cadastré 1^{ère} division, section I, n° 182 c, d'une contenance de 2 ha 28 a 86 ca;

Vu l'ordonnance du 18 octobre 2012 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 26 octobre 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. PÂQUES, avocat, comparaissant pour les parties requérantes et Me C. DELHOUX, *loco* Me É. BALATE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. D. DELVAX, auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 13 octobre 2010, Pierre Demeure, représentant de la s.a. Comedis, informe le collège des bourgmestre et échevins de Mettet de son souhait d'acquérir une parcelle appartenant à la commune, située le long de la rue Hennevauche à Mettet et cadastrée 1^{ère} division, section 1 n° 182c. Le 28 avril 2011, le conseil communal marque son accord de principe sur cette vente, et en fixe le prix à 400.000 €. Pierre Demeure présente une offre à ce prix; son objectif est de construire un bâtiment à vocation commerciale comportant notamment un magasin Brico. Le 13 juillet, après une enquête *de commodo et incommodo*, le collège marque son accord sur cette offre et désigne le notaire Bossaux pour passer l'acte authentique. Un autre amateur se manifeste ensuite, présente une offre de 500.000 € et introduit un recours auprès de l'autorité de tutelle. Celle-ci annule la délibération du conseil communal du 28 avril, au motif principal qu'aucune publicité ni appel à la concurrence n'avait entouré l'opération.

Le 24 novembre 2011, le conseil communal décide de remettre le terrain en vente «de gré à gré avec publicité et affichage adéquat», pour un prix de base de 400.000 €. Le 12 décembre, le collège se réunit avec Pierre Demeure et invite le notaire de la commune à prendre contact avec l'avocat de celui-ci en vue de la rédaction du cahier des charges. Le 19 décembre, il accorde à la s.a. Comedis le permis socio-économique pour l'implantation d'un complexe commercial comprenant un Brico et un AD Delhaize sur ce terrain. Le 22 février 2012, la s.a. Comedis, qui n'a alors aucun droit sur le terrain, introduit une demande de permis unique visant à la construction de ces deux surfaces commerciales. Du 9 au 26 mars se tient une enquête *de commodo et incommodo* sur la vente de gré à gré avec publicité et affichage de ce terrain. La requête soutient qu'aucune publicité adéquate n'a été faite; aucune réclamation n'est en tout cas déposée. Le 29 mars, le conseil communal marque son accord définitif sur la vente de gré à gré avec publicité et affichage et approuve le cahier des charges afférant à cette vente, établi par le notaire Bossaux. Ce cahier des charges prévoit notamment que les candidats doivent joindre un dossier donnant une description relativement précise des constructions à ériger, étayée de devis, et établissant, attestations à l'appui, qu'ils ont la capacité économique, financière et technique de le mener à bien. Il impose également aux candidats de déposer «dans une enveloppe scellée les documents permettant au

collège d'évaluer les qualités fonctionnelles, architecturales et environnementales du projet ainsi que les données concernant l'emploi, l'activité économique, les investissements à réaliser dans les deux ans et tout document exigé ci-avant ou que le promoteur jugerait opportun de porter à la connaissance de l'administration». Il indique que «les offres seront jugées sur base des critères suivants, savoir:

- a) Les qualités fonctionnelles, architecturales et environnementales du projet;
- b) L'activité (ou les activités) économique(s) qui sera (seront) exercée(s) sur le bien vendu ainsi que sur le nombre de personnes qui sera employé par l'acquéreur sur le site;
- c) Et le montant des investissements qui seront réalisés dans les 2 ans.»

Il semble qu'à ce stade, aucun délai n'ait été fixé pour le dépôt des offres. Le 30 mai 2012, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué proposent de refuser le permis unique sollicité par la s.a. Comedis. Le 4 juin, le collège délivre néanmoins ce permis. Le 4 juin 2012, la s.p.r.l. Établissements Laurent, première requérante, obtient une copie du cahier des charges; cette version-ci fixe la date ultime pour le dépôt des offres au vendredi 3 août 2012 à 12 h 00. Par citation signifiée le 19 juin, elle introduit une action devant le président du tribunal de première instance de Namur siégeant en référé, lequel, par ordonnance du 9 juillet 2012 déclare «illégal le cahier des charges... en ce qu'il contient une date ultime pour le dépôt des offres d'achat au 3 août 2012 qui n'a pas été approuvée par le conseil communal», et condamne «la commune de Mettet à retirer l'appel d'offres d'achat». Le 18 juillet, le collège communal retire l'appel d'offres et donne instruction au notaire d'arrêter la procédure de vente.

Le 26 septembre, par la décision attaquée, le conseil communal adopte un nouveau cahier des charges établi par le même notaire. Ce cahier prévoit notamment que:

- la vente est de gré à gré, par appel d'offres, pour le prix minimum de 400.000 € (article 1^{er});
- la tenue du procès-verbal d'enchères préalables aura lieu le vendredi trente novembre deux mille douze à quatorze heures en l'étude du notaire (article 3);
- à l'issue de la tenue du procès-verbal d'enchères préalables dont question, le propriétaire se réserve le droit soit d'accepter l'offre la plus haute, soit de retirer le bien de la vente, soit de postposer sa décision de quinze jours au plus, les différentes parties reprises au procès-verbal d'enchères préalables étant invitées à remettre leur meilleure offre à la date qui sera fixée dans le dit procès-verbal; cette date étant fixée quinze jours au plus après le trente novembre deux mille douze à quatorze heures (article 4).

La requête relève qu'en ce qui concerne les modalités du dépôt des offres (enveloppe fermée ou pas, envoi par recommandé, *etc.* ...), rien n'est précisé.

Considérant que, sans analyser expressément la nature de l'acte attaqué, la première requérante indique, tant dans les développements du premier moyen que dans l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable, que le délai qui est laissé aux candidats pour déposer une offre est trop bref pour leur permettre de le faire en connaissance de cause, et que l'objet de l'opération est de favoriser la s.a. Comedis, qui a depuis 20 mois un projet bien élaboré et qui a déjà obtenu les autorisations pour le mettre en œuvre alors même qu'elle n'a aucun droit sur le terrain considéré; qu'elle estime qu'un délai minimum de 28 semaines lui serait nécessaire pour présenter une offre plausible; qu'elle expose à l'audience que l'alternative ouverte par l'article 4 du cahier des charges a pour but de permettre à la commune d'attribuer le terrain à Comedis le 30 novembre s'il apparaît que son offre est la plus haute, et de prolonger le délai d'enchères si ce n'est pas le cas;

Considérant que, au contraire du cahier des charges établi le 29 mars 2012, celui qui a été approuvé par la décision attaquée n'impose pas de présenter un projet élaboré et étayé de documents, mais seulement de remettre prix pour l'acquisition d'un terrain dont l'affectation pourra être déterminée par l'acquéreur, sous réserve du respect des prescriptions urbanistiques; que s'il est vrai que la décision attaquée fait suite à deux tentatives de permettre l'acquisition du terrain par une entreprise déterminée qui avait déjà établi un projet commercial précis, il n'est pas établi que la commune ait agencé la procédure présentement attaquée de telle manière que seul l'amateur qui semble avoir ou avoir eu sa préférence soit en mesure de déposer une offre acceptable; que l'offre à établir ne porte en effet que sur la remise d'un prix, en distinguant le prix pour la partie du terrain placée en zone agricole et pour celle qui est placée en zone d'habitat; que l'établissement d'une telle offre ne requiert pas qu'un projet précis soit déjà élaboré quant à l'affectation que l'acquéreur se propose de donner au terrain; que le cahier des charges approuvé par la décision attaquée n'a pas, en droit, pour effet d'exclure que la requérante puisse remettre une offre et obtenir le marché; que la circonstance qu'une autre entreprise s'est préparée depuis plus longtemps et soit dans une situation qui lui facilite la tâche n'implique pas qu'elle l'emportera nécessairement; qu'à défaut d'avoir pour effet de droit d'écarter certaines des candidatures, l'acte attaqué apparaît comme un acte préparatoire dépourvu d'effet de droit, et qui, à ce titre, n'est pas susceptible de faire l'objet d'un recours au Conseil d'État; que la demande de suspension n'est pas recevable,

D É C I D E :

Article 1^{er}

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le cinq novembre deux mille douze, par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
--------------	---------------

N. ROBA

M. LEROY