

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 222.604 du 22 février 2013

A. 207.082/XV-2173

En cause : **1. s.a. Château Bon Baron,**
 2. la société en commandite par actions
 Grand Vin de la Meuse,
 ayant élu domicile chez
 Mes W. NEVEN et J. DEBIÈVRE, avocats,
 avenue du Port 86C b113
 1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Yvoir,
ayant élu domicile chez
Me F. GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

Partie intervenante:
la société en commandite par actions
Nayarit Participations,
ayant élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 21 novembre 2012 par la s.a. Bon Baron et la s.c.a. Grand Vin de la Meuse, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de «la décision de la Commune d'Yvoir du 22 octobre 2012 [...], dans laquelle la Commune d'Yvoir (i) décide de procéder à la Vente de gré à gré du bâtiment communal "Ferme d'Anway à Tricointe" avec terrain annexe pour une superficie totale de 74 ares 25 ca, cadastrée section A n° 34y, 34z, 34x, à la SCA Nayarit Participations, à 1040 Bruxelles, pour un montant de 1.100.000 €, sur base de son offre datée du 24 août 2012, en vue d'y développer son projet décrit, et (ii) décide de ne pas procéder à la Vente de gré à gré de ce même bâtiment [...] à la

société anonyme Château Bon Baron et la société en commandite par actions Grand Vin de la Meuse"»;

Vu la requête introduite le 7 décembre 2012 par laquelle la société en commandite par actions Nayarit Participations demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le dossier administratif et la note d'observation déposée par la partie adverse;

Vu le rapport de M. D. DELVAX, auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 23 janvier 2013 fixant l'affaire à l'audience du 6 février 2013 à 9 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me A. CHABEAU, *loco* Mes W. NEVEN et J. DEBIÈVRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me , *loco* Me F. GUERENNE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me M.-L. GIOVANNELLI, *loco* Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. D. DELVAX, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause peuvent être résumés comme suit:

La commune d'Yvoir est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de parcelles de terrain sur lesquelles est érigée la Ferme d'Away à Tricointe.

Le 20 mars 2012, la partie adverse et la première requérante concluent une convention d'occupation du logement «Conciergerie» situé à l'entrée de la cour de la ferme précitée, dont l'article 2 est libellé comme suit

« Le présent bail est conclu pour une période d'une durée de trois mois, soit du 14 mars 2012 au 14 juin 2012.

Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins un mois avant l'expiration de ce bail.

A défaut d'un congé dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de la durée convenue, le bail en cours est renouvelé de mois en mois.»

Après divers essais de vente de l'ensemble sans mise en concurrence, notamment à la première requérante qui souhaitait y développer une exploitation vinicole, la partie adverse décide, le 4 juin, de lancer un appel à projet immobilier.

Le cahier des charges de cette opération mentionne notamment que «les critères de désignation de l'acquéreur seront la qualité du projet, la valeur architecturale et le prix proposé», les offres devant être déposées pour le 28 août et devant être valables jusqu'au 31 décembre.

En ce qui concerne la valeur architecturale, il est prévu que « (Les candidats) auront la faculté de déposer tous les éléments pour défendre leur projet; ils devront obligatoirement déposer une vue axonométrique de leur projet avec cotations ainsi qu'un plan d'occupation. Un dossier déposé sans ces documents sera automatiquement écarté» et, en ce qui concerne le prix, que «sous peine d'irrecevabilité, l'offre minimale sera de 600.000 €. Il ne sera tenu compte d'aucune offre inférieure à ce montant, ni d'offre conditionnelle (offre soumise à condition suspensive ou résolutoire). Un dossier déposé avec une offre de ce type sera automatiquement écarté».

Le 24 août, la s.c.a. Nayarit Participations fait parvenir son offre à la partie adverse. Elle y fait une offre pour un montant de 1.100.000 € et y joint plusieurs documents, dont des plans dessinés par son architecte pour chacun des quatre bâtiments existant.

Le 28 août, la première requérante en annulation fait parvenir son offre à la partie adverse. Elle indique notamment ce qui suit :

« Sur base de nos plans financiers et de l'expertise réalisée par un architecte qualifié, nous sommes en mesure de vous faire une offre d'achat pour un montant de 650.000,00 € hors frais. En outre, nous nous engageons chaque année pendant les 10 années qui suivront la vente à faire un apport de 25.000,00 € sous forme d'une contribution financière, de vin ou de services à la commune ou à la communauté. Ce qui fait un total de 900.000,00 €.»

Elle y joint plusieurs plans établis sur lesquels apparaissent l'ensemble des bâtiments.

Le 22 octobre, le conseil communal d'Yvoir décide de procéder à la vente de gré à gré de la Ferme d'Anway à Tricointe à la s.c.a. Nayarit Participations. Cette décision est notamment motivée comme suit :

« [...] »

Considérant que la 1ère offre du 24 août 2012 émane de la SCA Nayarit Participations via son gérant unique, la sprl Enero Management, elle-même représentée par Monsieur Roland D'Ieteren et propose un prix d'acquisition de 1.100.000€ (un million cent mille euros);

Considérant que la seconde offre du 28 août 2012 émane de la SA Bon Baron représentée par Madame Jeanette van der Steen et propose un prix de 650.000€ (six cent cinquante mille euros);

Considérant dès lors que les offres remplissent la condition de prix minimum ; qu'à ce titre, elles sont donc recevables; que, prima facie, les documents requis par l'appel à projet (motivation sur les critères de sélection, vue axonométrique et plans d'occupation) figurent effectivement dans les deux offres; qu'elles sont donc recevables[...].».

Par courriers du 23 octobre, la partie adverse informe la première requérante et la s.c.a. Nayarit Participations de sa décision de vendre la Ferme d'Anway à cette dernière.

Par une télécopie du 25 octobre, le conseil des requérantes informe le secrétaire communal de la partie adverse de l'intention de ses clientes d'introduire une demande de suspension en extrême urgence et lui demande de lui confirmer que la décision de conclure le contrat de vente avec la s.c.a. Nayarit Participations et la passation de l'acte authentique n'auront pas lieu aussi longtemps que le Conseil d'État ne se sera pas prononcé sur celle-ci.

Le 5 novembre, la partie adverse informe la première requérante qu'elle met fin à la convention d'occupation de la conciergerie de la ferme de Tricointe à la date du 31 décembre 2012.

Les requérantes auraient cité la partie adverse et la s.c.a. Nayarit Participations à comparaître en référé devant le président du tribunal de première instance de Dinant en vue de leur faire interdiction de passer l'acte authentique de vente. Il résulte des informations données à l'audience par la partie adverse que les requérantes ont été déboutées de leur demande le 20 décembre 2012. Selon une attestation du notaire G. Bleeckx du 5 février 2013, l'acte authentique de vente a été passé le 31 janvier 2013;

Considérant que la s.c.a. Nayarit Participations a demandé à pouvoir intervenir dans la procédure; qu'elle est la bénéficiaire de l'acte attaqué; que sa requête doit être accueillie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, «la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable»;

Considérant que les requérantes indiquent que l'acte attaqué a pour conséquence que la ferme sera vendue à la s.c.a. Nayarit Participations, que le notaire de la partie adverse pourra procéder à la passation de l'acte de vente, en sorte que, dès la passation de l'acte de vente, elles auront perdu de manière définitive et irrévocable la possibilité d'acheter la ferme car elles ne pourront plus obtenir de décision de vente en leur faveur; que, selon elles, dès lors qu'il est mis fin à la convention d'occupation de la conciergerie, elles doivent retirer le matériel agricole qu'elles ont entreposé dans les autres bâtiments de la ferme en vertu d'une autorisation verbale donnée par la partie adverse, alors qu'elles ne disposent pas d'autre endroit où stocker leur matériel et leurs pieds de vigne; qu'elles soutiennent que l'exécution de l'acte attaqué menace la continuité de leur entreprise, que si la ferme ne leur est pas vendue, elles ne pourront pas entreposer leur matériel et les pieds de vigne car elles n'ont pas d'autre endroit où le faire et que, puisque ces investissements ne seront pas rentables, la continuité de l'entreprise sera mise en péril;

Considérant qu'il appartient au demandeur en suspension de démontrer *in concreto* que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette démonstration doit être faite dans la requête en suspension et à l'aide des pièces accompagnant celle-ci;

Considérant que les requérantes invoquent deux chefs de préjudice, à savoir l'impossibilité d'acheter la ferme et l'atteinte à la continuité de leur activité du fait de la nécessité de libérer certains locaux de la ferme;

Considérant que dès lors que le contrat de vente de la ferme a été conclu par l'échange de consentement des parties, intervenu par la communication de la décision du conseil communal de retenir l'offre irrévocable formulée par la requérante en intervention, le premier chef de préjudice invoqué par les requérantes est consommé et ne pourrait plus être évité par un arrêt de suspension du Conseil d'État;

Considérant que l'obligation de libérer les lieux occupés par la première requérante en vertu de la convention d'occupation conclue entre elle et la partie adverse découle de l'exécution de celle-ci ne découle pas de l'exécution de l'acte attaqué; que, pour le surplus, la requérante n'établit pas concrètement que l'obligation de libérer les locaux qu'elle occupe en vertu de l'autorisation verbale donnée par un échevin serait de nature à causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi; qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension doit être rejetée sans qu'il soit besoin de se prononcer sur sa recevabilité,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.c.a. Nayarit Participations est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le vingt-deux février deux mille treize par :

M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

N. ROBA

I. KOVALOVSKY