

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 225.098 du 15 octobre 2013

206.524/XV-2067

En cause : **la s.a. Services & Assets Management,**

ayant élu domicile chez
Me N. VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

le Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi,

ayant élu domicile chez
Mes B. PÂQUES & S. LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} octobre 2012 par la s.a. Services & Assets Management qui demande l'annulation de la «décision du Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi du 1^{er} août 2012 qui lui refuse l'accès aux documents administratifs relatifs à l'évaluation d'une parcelle dont la ville de La Louvière envisageait l'expropriation»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. Chr. AMELYNCK, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 1^{er} août 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 septembre 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me Th. HAILLOT *loco* Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. Chr. AMELYNCK, premier 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 comme suit :

Par un courrier du 10 avril 2009, le comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi transmet à la ville de La Louvière une estimation de la valeur de biens immobiliers, propriété de la «Manufacture royale Boch», située boulevard des Droits de l'Homme, 19, à La Louvière. L'estimation se fonde sur une valeur de 138,74 euros/m².

La partie requérante est une société anonyme qui a notamment pour objet social «toutes opérations immobilières ou d'investissements immobiliers ainsi que l'acquisition, la gestion, la location, l'administration immobilière, la construction, la rénovation pour tous corps d'état, l'achat, la vente immobilière de tout immeuble appartenant à la société, la maîtrise d'ouvrage ainsi que l'expertise en général et l'évaluation des biens». Le 15 décembre 2009, elle achète la propriété précitée à la curatelle de la société Royal Boch Manufacture, au prix de 30,42 euros/m². Le site de la faïencerie est divisé en quatre parties, identifiées sur plan sous les *littera* A à D.

Par un acte authentique du 8 avril 2010, la ville de La Louvière achète à la requérante les parties A, C et D, au prix de 138,74 euros/m². Cette convention réserve à la ville un droit de préemption sur la parcelle B.

Le 26 avril 2010, la ville de La Louvière informe la société de son intention d'acquérir le lot B, d'une contenance de 45 ares 47 ca. Elle l'informe également des conditions de cette acquisition, qui sont les suivantes :

1. «acquisition de la parcelle B au prix du Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi, à savoir 138,74 euros/m² comme pour les parcelles A et C soit un montant de 630.851 euros»;

2. «prise en charge des travaux de démolition par votre société avec excavation sur 2 mètres de profondeur et évacuation des déchets et remblais dans les mêmes conditions que pour les parcelles A et C».

Le 10 février 2011, la partie adverse communique à la ville de La Louvière une estimation de ladite parcelle B, très largement inférieure à celle du 10 avril 2009. Elle écrit : «il y a lieu de considérer que la valeur vénale de la parcelle B, si toutes les conditions de la convention sont respectées pour la remise en état des lieux, est simplement égale à la valeur d'acquisition en 2009», valeur qu'un *erratum* daté du 30 mars suivant fixe à 30,42 euros /m². Elle en déduit que la valeur vénale de la parcelle considérée est estimée à «138.350 euros hors frais de dépollution, si toutes les conditions de la convention de 2010 sont respectées pour la remise en état des lieux».

Un arrêté ministériel du 28 février 2011, adopté en vertu de l'article 171 du CWATUPE, fixe définitivement le périmètre du site à réaménager dit «site Boch Keramis» et retire l'arrêté ministériel du 30 juin 2009 qui avait le même objet. La parcelle B est comprise dans ce périmètre.

Le 10 août 2011, la partie adverse écrit à la partie requérante afin de lui faire part du souhait de la ville de La Louvière d'acquérir la parcelle B précitée. Elle précise que compte tenu de ce que les coûts de démolition et de dépollution sont largement supérieurs à la valeur vénale estimée du bien, la ville de La Louvière fait «offre d'acheter le bien [...] pour l'euro symbolique». Elle rappelle que la ville de La Louvière dispose d'un droit de préemption pour cette parcelle, en vertu de l'acte du 8 avril 2010.

Par un courrier recommandé du 13 août 2011, la partie requérante décline cette offre. Elle fait état d'un compromis de vente signé en juin 2011 et notifié à la ville de La Louvière, qui aurait renoncé à faire usage de son droit de préemption. Elle annonce par ailleurs qu'elle demande au Gouvernement wallon, conformément à l'article 171, § 1^{er}, du CWATUPE, l'autorisation de vendre le bien. Selon la partie adverse, le Gouvernement wallon a refusé cette autorisation.

Le 12 mars 2012, le comité d'acquisition confirme, à l'attention de la ville de La Louvière, la teneur de son courrier du 10 août 2011 quant à la valeur du bien.

Le 29 mars 2012, la partie requérante écrit à la partie adverse. Elle relève la différence entre l'évaluation de 2009 et celle de 2011, et demande des

explications à ce sujet. Elle demande communication des rapports d'évaluation transmis à la ville de La Louvière ainsi que le détail des calculs.

Le 3 avril 2012, la partie adverse répond ce qui suit :

«L'estimation de 2009 a été réalisée par le [comité d'acquisition d'immeubles, ci-après] C.A.I. à la demande d'un pouvoir expropriant autre que la ville de La Louvière. Celle-ci a fixé le prix d'acquisition des parties A et C sur cette base qui tenait compte des bâtiments en l'état à un moment où la faillite de la manufacture n'avait pas encore été prononcée.

La ville a ensuite négocié seule et sans connaître, semble-t-il, le montant de la transaction du 15/12/2009 (vente par la curatelle à la S.A. Services & Assets Management).

Quant au C.A.I., il n'avait plus aucune raison de se tenir informé, sa mission d'estimation étant terminée. Nous avons été à nouveau sollicités simplement pour authentifier la convention sous seing privé.

Une estimation a été demandée au C.A.I. par la ville de La Louvière uniquement concernant la partie B de 45 a 47 ca.

Compte ayant été tenu du prix de vente par la curatelle à la S.A. Services et Assets Management, c'est tout naturellement que la valeur a été fixée à «[138.350,00 euros] hors frais de dépollution si toutes les conditions de la convention de 2010 sont respectées pour la remise en état des lieux» sur une base de 30,42 €/m²».

Le 14 juin 2012, répondant à une demande de communication du détail de l'estimation réalisée en 2009, la partie adverse précise que les comités d'acquisition ne réalisent d'estimations que pour les pouvoirs publics et que les particuliers n'ont accès qu'à leur propre dossier administratif. Elle estime ne pas pouvoir satisfaire à la demande sans ébranler la relation de confiance et la confidentialité qui existe dans les relations du comité avec ses «clients».

À la suite de ce refus, la partie requérante adresse à la partie adverse, en date du 25 juin 2012, une demande de reconsidération. À l'appui de cette demande, elle allègue que les motifs de ce refus «ne reposent sur aucune des conditions visées à l'article 6 de la loi du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration qui énumère les motifs selon lesquels l'autorité administrative fédérale peut refuser la demande d'accès à un document administratif». Elle adresse simultanément une demande d'avis à la Commission d'accès aux et de réutilisation des documents administratifs.

Le 9 juillet 2012, cette Commission émet un avis rappelant que ce n'est que lorsqu'une autorité administrative fédérale doit ou peut invoquer un ou plusieurs motifs d'exception cités à l'article 6 de la loi du 11 avril 1994 et qu'elle motive ces motifs d'exception de manière concrète et pertinente, qu'elle peut refuser la publicité de certaines informations contenues dans un document administratif.

Par un courrier recommandé du 1^{er} août 2012, la partie adverse écrit à la partie requérante qu'elle «décide de confirmer le rejet de la demande de communication des rapports d'évaluation», pour les motifs suivants :

« [...] l'administration constate [...] que la communication des rapports d'évaluation concernés est demandée [...] pour que [la partie requérante] puisse [les] utiliser [...] dans le cadre des négociations qui sont toujours actuellement en cours et qui sont menées par la ville de La Louvière avec la [partie requérante] en vue de l'acquisition amiable ou de l'expropriation du bien dont la ville de La Louvière a demandé l'estimation au comité en 2009 et en 2011. Il apparaît ainsi que la communication des rapports d'évaluation concernés à la [partie requérante] est de nature à influencer, voire à entraver, les négociations en cours.

L'administration relève le caractère non contraignant [...] de ces rapports d'évaluation et des valeurs auxquelles ils concluent. Elle relève également que ceux-ci ne sont que des documents préparatoires concluant à des valeurs destinées à la ville de La Louvière en sa qualité de pouvoir public pouvant faire appel aux services du comité d'acquisition et sur base desquelles la ville négocie actuellement l'acquisition du bien appartenant à la [partie requérante].

L'administration constate également, à la lecture du courrier adressé le 26 avril 2010 par la ville de La Louvière à la [partie requérante] [...] que la ville envisage de confier le dossier d'acquisition au Comité de Charleroi.

Par ailleurs, l'administration se base sur le fait que la ville de La Louvière pourrait – en cas d'échec des négociations qu'elle mène actuellement avec la [partie requérante] en vue de l'acquisition du bien qui fait l'objet des rapports d'évaluation dont la communication est demandée – décider de poursuivre la procédure judiciaire d'expropriation. Si tel était le cas, les rapports d'évaluation concernés constitueraient des pièces de base pour l'étayement de la position de la ville de La Louvière en justice.

En outre, en cas d'expropriation judiciaire, la ville de La Louvière, par décision du conseil communal du 21 mai 2012 a d'ores et déjà confié au comité de Charleroi la poursuite de cette procédure en son nom et pour son propre compte.

En conséquence, après avoir opéré la balance des intérêts en présence, l'administration considère que, dans le cas de la demande qui lui est soumise, l'exception prévue par l'article 6, § 1^{er}, 6°, de la loi du 11 avril 1994 [précitée] doit être appliquée et que l'intérêt de la publicité ne l'emporte pas sur la protection de l'intérêt financier du pouvoir public auquel le Comité d'acquisition a fourni les estimations contenues dans les documents administratifs dont la communication sous forme de copie est demandée [...]]».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Entre-temps, le 23 juillet 2012, le ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne prend un arrêté autorisant la ville de La Louvière à procéder à l'expropriation d'extrême urgence, pour cause d'utilité publique, de la parcelle cadastrée section D n° 23N10 (dite «B») incluse dans le site SAR/LS152 dit «Boch-Kéramis» à La Louvière.

Par un courrier recommandé du 6 août 2012, compte tenu de ce que les coûts de démolition et de dépollution estimés sont largement supérieurs à la valeur vénale du bien, qu'elle évalue à 138.350 euros, la partie adverse propose à la partie requérante le rachat de la parcelle concernée pour le montant d'un euro symbolique. Cette offre ayant été refusée le 27 août 2012, la partie adverse dépose le 3 octobre, au nom de la ville de La Louvière, une requête en expropriation judiciaire de la parcelle B précitée.

La comparution sur les lieux se déroule le 23 octobre. À cette occasion, la partie adverse dépose une «note de faits directoires» datée du 19 octobre, dans laquelle figure une estimation du bien correspondant à la parcelle B précitée. Par un jugement du 23 janvier 2013, le juge de paix de La Louvière déclare la demande d'expropriation régulière et fixe l'indemnité provisionnelle à un euro. La procédure est toujours en cours;

Considérant que la partie adverse excipe de l'absence d'intérêt actuel au recours; qu'elle estime que la requérante a obtenu les informations qu'elle sollicitait, à l'occasion de la procédure d'expropriation menée devant le juge de paix de La Louvière; qu'elle soutient par ailleurs que la communication de pièces dans le cadre d'une procédure judiciaire obéit à des règles de procédure spécifiques et considère que dès lors qu'une action judiciaire est intentée, le Conseil d'État doit se déclarer incompétent pour statuer sur une telle demande;

Considérant que le rapport dont la production est demandée est en relation avec la demande d'expropriation pendante devant les juridictions judiciaires et que, selon la requérante, il s'agit d'une pièce nécessaire pour déterminer la juste indemnité qui lui revient; que ce document est en possession de la partie adverse et non de la ville de La Louvière; que l'État belge, dont le comité d'acquisition est un organe, n'est pas partie à la procédure d'expropriation dans laquelle il n'intervient qu'en qualité de mandataire de la ville de La Louvière; que, toutefois, le juge peut, en vertu des articles 877 et suivants du Code judiciaire, lui ordonner la production de cette pièce; qu'en statuant sur le présent recours, le Conseil d'État s'immiscerait dès lors dans le déroulement d'une procédure judiciaire en cours; que l'exception doit être accueillie et que le Conseil d'État est incompétent pour connaître du recours,

D É C I D E :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le quinze octobre deux mille treize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY