

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 256.014 du 14 mars 2023

A. 236.522/VI-22.352

En cause : **PIERRET** Renaud,
ayant élu domicile
rue de Sainte-Ode 26
6680 Sainte-Ode,

contre :

1. **la Province de Luxembourg**, représentée
par son collègue provincial,

2. **l'association sans but lucratif**
SAINTE-ODE et SANA BELGICA,

ayant élu domicile chez
M^{es} Kim Eric MÖRIC et
Céline ESTAS, avocats,
rue Ducale 83
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 mai 2022, Renaud Pierret demande :

- la suspension et l'annulation de la décision du 17 mars 2022 de l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica qui valide le compromis de vente du domaine du Celly à conclure entre l'ASBL et la société à responsabilité limitée Mamm-Ut Invest ;
- l'annulation de la décision du conseil d'administration de l'ASBL Sainte Ode et Sana Belgica du 7 décembre 2020 validant la procédure de vente du domaine du Celly ;
- l'annulation de la décision du conseil d'administration de l'ASBL Sainte Ode et Sana Belgica du 21 juin 2021 approuvant la sélection de la société Mamm-Ut pour entamer les négociations en vue de la vente ;
- la suspension et l'annulation de la décision de la Province de Luxembourg du 25 mars 2022 validant la décision de l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica du 17 mars 2022 relative au compromis de vente du domaine de Celly ;
- l'annulation de la décision du conseil provincial de la Province du Luxembourg du 18 décembre 2020 validant la procédure de vente du domaine du Celly par l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica ;

- l'annulation de la décision du conseil provincial de la Province du Luxembourg du 28 mai 2021 validant la sélection de la SPRL Mamm-Ut pour négocier la vente du domaine.

II. Procédure

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Marie Lambert de Rouvroit, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 24 octobre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 novembre 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Imre Kovalovszky, président de chambre, a exposé son rapport.

Renaud Pierret, requérant, et M^{es} Matthieu Dekleermaker et Kim Eric Möric, avocats, comparaissant pour les parties adverses, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel Vanderhelst, auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Exposé des faits utiles

1. Le recours vise six actes attaqués qui s'inscrivent dans un projet de mise en vente du domaine du Celly, domaine de près de 83 ha comprenant un château et des dépendances datant en 1931, ainsi que des espaces boisés. Ce domaine est situé sur le territoire des communes de Tenneville et de Sainte-Ode, dans la Province du Luxembourg.

2. Le château et son domaine ont accueilli un centre hospitalier pour anciens prisonniers de guerres et prisonniers politiques, après la seconde Guerre mondiale, ainsi qu'un sanatorium, nommé « Belgica ». En 1973, l'hôpital « Centre hospitalier de Sainte Ode », est également construit. Il a été cédé en 1992 à l'intercommunale de soins de santé de la Province du Luxembourg, Vivalia. Le reste du domaine était la propriété de l'établissement d'utilité publique « Centre hospitalier Saint-Ode pour ex-prisonniers de guerre et ex-prisonniers politiques ».

3. L'établissement d'utilité publique précité a été mis en liquidation et, par un jugement du 27 mars 2020, le tribunal de première instance du Luxembourg a autorisé le transfert de son patrimoine immobilier à l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica. Cette dernière a pour objet social « de permettre aux victimes de la guerre de bénéficier préventivement des soins médicaux que réclament les affections dont elles sont atteintes et de poursuivre les recherches sur le vieillissement de ces personnes, de même que sur la pathologie de la captivité, et d'une manière plus généralement de favoriser toutes études en rapport avec les séquelles sur la personne des victimes de la guerre [...] [et de s'intéresser] à tout service d'assistance médicale au profit des militaires anciens prisonniers de guerre, des anciens prisonniers politiques et même de toutes autres victimes de guerre, notamment atteints de tuberculose ». Dans ce cadre, ses statuts prévoient qu'elle peut « acquérir ou construire des maisons de cure ou de repos destinées à recueillir ces malades, de même que des bâtiments devant abriter les services administratifs de ces maisons ». La cession de propriété a eu lieu par un acte authentique du 20 décembre 2021.

4. Dès janvier 2010, soit avant le transfert de propriété, l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica a envisagé la vente du domaine, en concertation avec la Province. Dans le cadre de ce projet, le conseil provincial a décidé, le 24 janvier 2020, de faire appel à l'intercommunale IDELUX afin de l'accompagner dans la « mise en œuvre du projet de “Reconversion / Valorisation du Domaine du Celly à Sainte-Ode” ».

5. Le 7 décembre 2020, l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica approuve le lancement de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt visant à vendre le site du domaine du Celly, ainsi que le règlement de cet appel à manifestation.

Il s'agit de la deuxième décision contestée par le requérant.

6. Le 18 décembre 2020, le conseil provincial adopte une résolution par laquelle il « marque son accord sur le lancement, par [l'ASBL] d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt visant à rendre le Domaine du Celly à Sainte-Ode et

approuve le règlement de mise en concurrence réalisé par IDELUX Projets publics dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ».

À cette occasion, le conseil provincial approuve les points suivants :

Article 1 : d'accepter que l'ASBL « Sainte-Ode et Sana Belgica » ait recours à une procédure d'appel à manifestation d'intérêt visant à vendre le site du Domaine du Celly et d'approuver le règlement de mise en concurrence réalisé par IDELUX Projets publics dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;-----

Article 2 : de permettre à tout candidat, s'il le souhaite, de remettre deux offres distinctes : acquisition du fonds et des bois sur pied ou/et acquisition unique du fonds ; -----

Article 3 : de prévoir, dans les conditions particulières de vente, le respect du contexte environnemental et le maintien du couvert forestier ; -----

Article 4 : de charger le Collège provincial de revenir devant le Conseil avec les offres reçues par l'asbl « Sainte-Ode et Sana Belgica ». Le Conseil décidera alors des conditions suivant lesquelles la vente se conclura ; -----

Article 5 : de charger le Collège provincial d'accompagner le lancement de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt visant à vendre le site du Domaine du Celly, en veillant au respect d'une publicité adéquate, et de ne permettre la sélection du candidat acquéreur que lorsque le bien sera effectivement transféré dans le patrimoine propre de l'ASBL « Sainte-Ode et Sana Belgica » suite à l'acte à recevoir par le Notaire Champion (en application du jugement du 27 mars 2020 du tribunal de première instance de Luxembourg) ; -----

Article 6 : de fixer le délai de publicité à 2 mois à partir de la date de la première publication ;

Article 7 : de fixer le montant minimum de vente à : -----

Acquisition du fonds et des bois sur pied : 1.900.000 € suivant les estimations du Comité d'Acquisition d'Immeubles (914.400€) et du responsable forestier de la Province de Luxembourg (791.500€ + 15% en tenant compte de la valeur du bois à maturité) plus quelques privilèges supplémentaires (75.000€)-----

Acquisition uniquement du fonds : 1.000.000€ suivant l'estimation du Comité d'Acquisition (914.400€) plus quelques privilèges supplémentaires (75.000€) -----

Cette résolution fait suite à une première réunion du conseil provincial du 27 novembre 2020, au cours de laquelle ce dernier décide de reporter sa décision relative aux conditions de la vente du domaine du Celly, suite à plusieurs remarques formulées durant la séance.

7. Le 5 janvier 2021, l'appel à manifestation d'intérêt est publié par IDELUX. L'appel à manifestation d'intérêt décrit l'objet de la vente comme il suit :

Le site faisant partie de la vente se compose donc des éléments suivants :

- Le Château du Celly
- La conciergerie en entrée de site
- La maison du jardinier et les anciennes serres
- Les différents équipements et locaux techniques/annexes présents sur site
- La voirie d'accès « Le Celly »
- Des terrains pour une superficie d'environ 83ha, boisés dans une large mesure par des essences résineuses et repris au plan de secteur en zone de services publics et équipements communautaires, en zone forestière et en zone agricole.

Il est à préciser que le bien est grevé de diverses servitudes de fait et de droit. Celles-ci ne sont pas toutes expressément identifiées mais devront être respectées et reprises dans l'acte authentique de constitution du droit réel. A titre indicatif, les servitudes potentiellement concernées sont les suivantes :

- Servitudes d'accès (accès voirie « Le Celly » et sentiers forestiers)
- Servitudes d'alimentation en eau du Sanatorium Belgica depuis le sous-sol du Château et ses captages
- Servitudes d'alimentation en électricité du Sanatorium Belgica depuis la cabine haute tension en face du Château

La vente portera sur tout le site reprenant les infrastructures énumérées ci-dessus, en respect des servitudes existantes, et sur base des parcelles cadastrales reprises au point 2.1, moyennant vérification de l'origine de propriété.

L'appel à manifestation d'intérêt prescrit également plusieurs conditions de la vente, dont une condition suspensive et une condition résolutoire qui « seront reprises dans le compromis de vente » et qui prévoient :

6.1. CONDITION SUSPENSIVE

Le compromis de vente sous seing privé sera subordonné à la condition suspensive suivante :

- **L'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique par le candidat acquéreur dans un délai de 2 années**, sauf prolongation de commun accord : la vente sera suspendue jusqu'à l'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique dans un délais de 2 ans à partir de la date de signature du compromis de vente. Ledit permis devra être exempt et purgé de tous recours. En cas de projet phasé, le permis pourra ne porter que sur la première phase du projet.
A l'échéance de ce délai, si le permis n'est pas octroyé, et sauf prolongation préalablement convenue, chaque partie pourra notifier à l'autre partie, par courrier recommandé avec accusé de réception, sa volonté de mettre fin au compromis pour non-réalisation de ladite condition suspensive.
Dans ce cas, le compromis sera considéré comme nul et non avenu dès notification dudit courrier recommandé.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce dès à présent à toute réclamation de ce chef envers le vendeur (sauf convention contraire expressément établie dans le compromis de vente).

6.2. CONDITION RÉSOLUTOIRE

Le compromis de vente sous seing privé sera subordonné à la condition résolutoire suivante :

- **L'absence de mise en œuvre du projet proposé par le candidat acheteur et accepté par le vendeur endéans un délai de 5 années**, sauf prolongation de commun accord : la vente pourra être résolue de plein droit si l'opérateur n'a pas mis en œuvre son projet (réaliser les aménagements/ constructions et exploiter l'établissement) dans un délai de 5 ans à partir de la date de signature du compromis de vente. En cas de projet phasé, ce délai pourra ne porter que sur la première phase du projet.
A l'échéance de ce délai, et sauf prolongation préalablement convenue, l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica et/ou ses ayant-droits pourra entamer les démarches nécessaires pour résoudre la vente en application de ladite clause résolutoire.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce dès à présent à toute réclamation de ce chef envers le vendeur (sauf convention contraire expressément établie dans le compromis de vente).

Il reprend également des conditions particulières de la vente tenant au maintien des chemins de randonnée, au respect du contexte environnemental et au maintien du couvert forestier.

8. Deux offres sont déposées par des opérateurs intéressés, à savoir la SPRL Mamm-ut Invest et la SC Svasta. Les deux offres sont examinées par un jury de sélection composé de deux administrateurs de l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica, de six représentants de la province, des bourgmestres des communes de Tenneville, Bertogne et Sainte-Ode, et de trois représentants d'IDELUX.

Le 11 mai 2021, les membres de ce jury concluent, à l'issue de l'examen des deux offres, « de retenir la SPRL Mamm-Ut Invest pour poursuivre les négociations en vue de la vente du Domaine du Celly ».

9. La décision du jury est transmise au conseil provincial qui, dans une résolution prise le 28 mai 2021, marque « son accord pour que l'[ASBL] entame les négociations avec la société Mamm-Ut sprl, candidat retenu dans le cadre de l'appel à manifestation ».

Il s'agit de la sixième décision contestée par le requérant.

Sur la base de cette décision, le Collège provincial désigne, en sa séance du 17 juin 2021, deux personnes comme « représentants de la Province de Luxembourg lors de la négociation avec la société Mamm-Ut sprl », à savoir B. M., député provincial, et B. H., directrice du Pôle technique.

10. Le 21 juin 2021, le conseil d'administration de l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica « marque son accord sur les deux points suivants inscrits à l'ordre du jour :

1/ Validation de la décision de sélection du candidat-acquéreur du Domaine du Celly suite à l'appel à candidature du 05 janvier 2021.

2/ Validation de deux représentants à la négociation : B. M., Député provincial et B. H., Directrice au Pôle Technique de la Province de Luxembourg ».

Il s'agit de la troisième décision contestée par le requérant.

11. Le 24 novembre 2021, F. M. introduit un « recours gracieux en annulation » auprès de l'autorité de tutelle, le Ministre wallon en charge des Pouvoirs Locaux, à l'encontre des décisions du 18 décembre 2020 et du 28 mai 2021 de la Province (à savoir les cinquième et sixième décisions contestées par le requérant) et de la décision du 7 décembre 2020 de l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica (à savoir la deuxième décision contestée par le requérant).

L'autorité de tutelle donne suite à cette réclamation par un courrier du 18 mars 2022, en indiquant ne pas s'opposer « à ce que les diverses délibérations (...) puissent continuer à sortir leurs effets ».

12. Le 17 mars 2022, le conseil d'administration de l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica approuve le compromis de vente du domaine du Celly entre l'ASBL et la SPRL Mamm-Ut Invest, pour 2.620.000 €. Il désigne deux de ses représentants

pour signer ce compromis, conformément à l'article 25 des statuts de l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica.

Il s'agit de la première décision contestée par le requérant.

Celle-ci se lit comme il suit :

Par 8 votes pour et 4 abstentions, le Conseil d'Administration, a approuvé le point suivant inscrit à l'ordre du jour :

Approbation du compromis de vente rédigé par le Notaire Champion de Bertrix entre l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica et la société à responsabilité limitée « MAMM-UT INVEST » portant sur le Domaine du Celly pour un montant de 2.620.000€ (deux millions six cents vingt mille euros) et désignation des signataires de ce compromis, en application de l'article 25 des statuts de l'asbl, en la personne de Monsieur Marc Gauthier, Président et de Monsieur Daniel Ledent, Administrateur.

13. Lors de sa réunion du 25 mars 2022, le conseil provincial adopte le projet de résolution « par laquelle le conseil provincial valide le projet de compromis de vente rédigé par le Notaire Champion de Bertrix entre [l'ASBL] et la société à responsabilité limitée "MAMM-UT INVEST" portant sur le Domaine du Celly pour un montant de 2.620.000€ (deux millions six cents vingt mille euros », à la majorité des voix.

Il s'agit de la quatrième décision contestée par le requérant.

Elle se présente comme il suit :

DECIDE :

Article 1 : de valider le projet de compromis de vente rédigé par le Notaire Champion de Bertrix (en annexe) entre l'Association Sainte-Ode et Sana Belgica, association sans but lucratif, dont le siège social est établi à 6680 SAINTE-ODE, Château du Celly, SN, d'une part et la société « MAMM-UT INVEST », société ayant pris la forme d'une société à responsabilité limitée, dont le siège social est établi à 1000 BRUXELLES, Place des Barricades 11, représentée par Monsieur David JANSSEN, administrateur, d'autre part.

Portant sur le Domaine du Celly, domaine principalement forestier, couvrant une superficie d'environ 83ha pour un montant de 2.620.000€ (deux millions six cents vingt mille euros).

14. Le 25 mai 2022, le compromis de vente du domaine du Celly est signé entre l'ASBL Saint-Ode et Sana Belgica et la SRL Mamm-Ut Invest.

IV. Objets de la demande de suspension

Conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande en suspension doit contenir « l'indication de l'acte ou du règlement qui fait l'objet de la demande en suspension ».

Le requérant donne six objets à sa requête en annulation. Toutefois, seules deux de ces six décisions sont visées par le requérant comme faisant l'objet de la demande en suspension, à savoir :

- la décision du 17 mars 2022 de l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica qui valide le compromis de vente du domaine du Celly entre l'ASBL et la société à responsabilité limitée « Mamm-Ut Invest » ; soit la première décision contestée ;
- la décision de la province de Luxembourg du 25 mars 2022 validant la décision de l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica du 17 mars 2022 relative au compromis de vente du domaine de Celly ; soit la quatrième décision contestée.

Dès lors que le requérant limite la portée de sa demande en suspension aux première et quatrième décisions attaquées dans sa requête en annulation, l'examen de cette demande en suspension est donc limité à ces deux décisions.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Sur l'urgence

VI.1. Requête

Sous un titre intitulé « Risque de préjudice grave et difficilement réparable », le requérant soutient que l'exécution des décisions attaquées, qu'il présente comme des actes détachables du compromis de vente du domaine, entraîne dans son chef un tel préjudice car la signature de ce compromis priverait son recours de tout effet utile. Il explique qu'en cas de signature, l'annulation des actes détachables du compromis de vente du domaine ne pourrait plus anéantir la

convention conclue entre parties. Il ajoute que la condition suspensive prévue dans le compromis validé par la province et liée à l'obtention d'un permis d'urbanisme est sans effet sur le risque de préjudice auquel il est exposé. Il explique qu'il ne peut pas attendre la réalisation de cette condition et l'octroi d'un permis d'urbanisme avant d'agir, sous peine de se voir opposer l'absence d'effet utile de son recours et sa forclusion à agir. Il conclut enfin en relevant que le compromis prévoit le transfert de la jouissance du domaine à l'acheteur dès sa signature et l'autorisation de réaliser certains travaux de sorte qu'il existe un risque réel de voir modifier ou supprimer certains chemins de randonnées traversant le domaine.

Sous un titre qu'il intitule « Quant à l'intérêt du requérant », celui-ci fait encore état d'un certain nombre d'inconvénients que serait, selon lui, susceptible de lui causer l'exécution des deux décisions dont il poursuit la suspension. Il explique qu'il est amateur de nature, de trails et de balades, qu'il a établi son lieu de vie à Lavacherie pour profiter de la quiétude du village et de la nature qui l'entoure, que son habitation dispose d'un jardin avec une vue directe sur la vallée boisée de l'Ourthe et le domaine boisé du Celly, qu'il a percé une grande baie vitrée côté jardin et a agrandi sa terrasse pour profiter de cette vue et que la vente du domaine du Celly dans les conditions validées par la province de Luxembourg affectera incontestablement et directement sa qualité de vie. Selon lui, la vue sur le domaine du Celly depuis son habitation serait considérablement affectée par l'urbanisation du site dès lors que le projet prévoit la construction d'une cinquantaine de gîtes et d'un grand hôtel pour une capacité totale de 700 touristes. Il fait également valoir que la quiétude du village et son esprit actuel seront mis à mal par l'arrivée massive de touristes dans une proportion non raisonnable, les manifestations des associations locales risquant de devenir le loisir des touristes massés sur le domaine du Celly et la circulation automobile sur les voiries du village étant appelée à se densifier. Il estime que la hausse des prix de l'immobilier en l'Ardenne risque encore de s'accroître et que les habitants locaux non-propriétaires, qui sont déjà en difficultés pour pérenniser leur choix de vie à Sainte-Ode, le seront d'autant plus si les villages ruraux se transforment en centre de vacances. Enfin, il fait valoir qu'alors que l'appel à manifestation d'intérêt était clair et imposait le maintien de l'accès public des chemins, le compromis qui a été validé prévoit des latitudes en faveur de l'acheteur quant à ces chemins. Le requérant craint dès lors de ne plus pouvoir continuer à utiliser pour ses loisirs et entraînements sportifs les chemins du domaine du Celly et de se trouver sans possibilité de balades en forêt à proximité de son habitation.

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne

peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

L'urgence qui caractérise la procédure de référé ordinaire au sens de l'article 17, § 1^{er}, précité, est établie si le requérant ne peut souffrir d'attendre l'issue d'une procédure en annulation, sous peine de se trouver dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Il revient au requérant d'identifier *ab initio* dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence.

Pour être susceptible de voir son exécution suspendue dans le cadre du référé administratif, l'acte attaqué doit engendrer des conséquences dommageables irréversibles au détriment direct et personnel du seul requérant. Celui-ci n'est, sous peine d'admettre l'action populaire, pas recevable à invoquer l'urgence qui existerait dans le chef de tiers à suspendre l'acte attaqué.

Le requérant ne présente formellement pas d'exposé de l'urgence, mais invoque l'existence d'un « préjudice grave difficilement réparable », en faisant valoir que la signature du compromis de vente visé dans les deux décisions dont il poursuit la suspension de l'exécution priverait son recours de tout effet utile. Il détaille, par ailleurs, sous le titre de sa requête consacré à son intérêt au recours, une série d'inconvénients qu'il risque de devoir supporter en raison des deux décisions dont il poursuit la suspension.

S'agissant de la signature imminente du compromis de vente, il s'impose de constater que ce compromis a effectivement été conclu par l'ASBL Sainte-Ode et Sana Belgica et la société Mamm-Ut Invest en date du 25 mai 2022, soit deux jours après le dépôt de la requête. Le risque de conclusion du compromis vanté par le requérant s'est donc déjà réalisé et ne peut, en tout état de cause, plus être évité par la suspension éventuelle des décisions des 17 et 25 mars 2022 dont la suspension de l'exécution est demandée. Si la signature du compromis de vente n'a pas encore eu pour effet de faire naître le contrat de vente entre l'ASBL et la société Mamm-Ut Invest dès lors que celui-ci est assorti d'une condition suspensive tenant en l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire pour la réalisation du projet envisagé, il n'en reste

pas moins que ce compromis produit déjà des effets de droit et que la suspension de l'exécution par le Conseil d'État des deux décisions que le requérant présente comme des actes détachables de ce compromis ne serait donc pas de nature à entraîner la suspension de celui-ci. En effet, la suspension de l'exécution de ce compromis, comme celle de tout autre contrat, est de la compétence exclusive des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire.

Concernant plus particulièrement le fait que le compromis qui a été validé prévoit des latitudes en faveur de l'acheteur quant au maintien ou non des chemins de randonnées parcourant le domaine, il convient de relever – outre le fait que ce compromis est déjà signé et que sa suspension relève désormais de la compétence des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire comme cela vient d'être expliqué – qu'il prévoit expressément l'obligation pour le futur acquéreur de maintenir l'accès aux chemins de randonnées balisés accessible en tout temps et que la possibilité de supprimer certains chemins non balisés est strictement limitée et soumise à l'obligation de proposer un itinéraire alternatif. Il s'ensuit que les craintes du requérant de ne plus pouvoir continuer à utiliser pour ses loisirs et entraînements sportifs les chemins du domaine du Celly et de se trouver sans possibilité de balades en forêt à proximité de son habitation ne sont pas établies. En outre, en raison de cette obligation de proposer un itinéraire alternatif en cas de suppression d'un chemin non balisé, le risque de voir supprimer certains chemins de randonnées traversant le domaine ne peut en aucun cas être considéré comme grave.

S'agissant des inconvénients invoqués relatifs à la perte de vue directe dont il jouit sur la vallée boisée de l'Ourthe et le domaine boisé du Celly si le projet immobilier envisagé par l'acquéreur du domaine venait à être réalisé, à l'atteinte à la quiétude du village et à son esprit actuel en raison de l'arrivée massive de touristes, et à l'augmentation du trafic routier, il s'impose de constater que ces inconvénients ne sont pas imputables aux deux décisions dont le requérant demande la suspension de l'exécution, ni même au compromis de vente visé par ces deux décisions. En effet, ces inconvénients, s'ils venaient à se concrétiser, résulteraient de décisions ultérieures nécessaires pour réaliser le projet immobilier en question et, plus particulièrement, du permis d'urbanisme visée par la condition suspensive prévue dans le compromis.

Enfin, le risque de hausse des prix de l'immobilier dans la région et les difficultés auxquelles les habitants locaux non propriétaires vont encore d'avantage être exposés pour pérenniser leur choix de vie à Sainte-Ode en cas de réalisation du complexe touristique envisagé ne sont pas des inconvénients propres au requérant, lequel est déjà propriétaire de son habitation et ne soutient pas avoir l'intention d'acquérir d'autres propriétés dans le voisinage, mais des conséquences dommageables subies par des tiers de sorte qu'elles ne peuvent, à elles seules,

permettre d'établir l'urgence qui existerait dans le chef du requérant à suspendre les actes dont la suspension est demandée.

Il découle de ces constatations que la condition liée à l'urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

La demande de suspension doit en conséquence être rejetée, sans qu'il soit besoin de se prononcer, au stade de la procédure en référé, sur d'autres causes éventuelles de rejet de la demande soulevées par la partie adverse.

VII. Confidentialité

Les parties adverses demandent, sur la base de l'article 87, § 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, que le compromis de vente qu'elles déposent en pièce B.1 du dossier administratif demeure confidentiel. Elles motivent cette demande par la circonstance qu'« il contient des informations sensibles d'un point de vue technique et/ou commercial, dont la communication à des tiers intéressés pourrait porter atteinte au secret des affaires des parties en présence ainsi qu'à une saine concurrence ».

Cette demande n'étant pas contestée, il y a lieu, à ce stade de la procédure, de maintenir la confidentialité de la pièce concernée.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

La pièce B.1 du dossier administratif est, à ce stade de la procédure, tenue pour confidentielle.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre
siégeant en référé, le 14 mars 2023 par :

Imre Kovalovszky,
Vincent Durieux,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

Imre Kovalovszky