

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.900 du 1^{er} octobre 2026

A. 231.871/VI-21.875

En cause : **la société anonyme SACLOMA**,
ayant élu domicile chez
M^e Yves KEVERS, avocat,
rue des Anges 21
4000 Liège,

contre :

la ville de Durbuy, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Étienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 septembre 2020, la SA Sacloma demande,
d'une part, l'annulation de :

- « - la délibération n° 69 du 28 mars 2018 du [Collège] communal de la ville de Durbuy marquant son accord de principe sur la demande d'acquisition de Monsieur [X.F.] d'un terrain situé allée Louis de Loncin, cadastré Durbuy, 1^{ère} division, section A n° 165 B2 ;
- la délibération n° 25 du [29] avril 2019 du Conseil communal de la ville de Durbuy décidant de la vente sous conditions à Monsieur [X.F.] au prix de 48.000 € du terrain situé allée Louis de Loncin, cadastré Durbuy, 1^{ère} division, section A n° 165 B2 et décidant de la désaffectation du terrain du domaine public »,

II. Procédure

Un arrêt n° 250.417 du 27 avril 2021 a rejeté la demande de suspension et a réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.250.417).

Un arrêt n° 261.281 du 5 novembre 2024 a rejeté l'exception

d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours, a rouvert les débats et a réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.261.281).

Cet arrêt a été notifié aux parties.

M. Constantin Nikis, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 26 mars 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 avril 2026.

M. Aurélien Vandeburie, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Idriss Kasbi, *loco* M^e Yves Kevers, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Étienne Orban de Xivry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin Nikis, premier auditeur, a été entendu 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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt précité n° 250.417 du 27 avril 2021. Il y a lieu de s'y référer et d'y ajouter ce qui suit.

1. Par un courrier du 18 novembre 2024, transmis également au conseil de la requérante, le conseil de la partie adverse a communiqué à l'auditeur rapporteur :

- la copie de la délibération du conseil communal de la partie adverse du 23 septembre 2024 décidant d'approuver « l'acte de vente » du terrain litigieux à la S.R.L. « Brafos » dont X.F. est l'administrateur statutaire et dont sont reproduits ci-dessous les extraits pertinents :

« Vu l'article 1122-30 du CDLD ;

Vu le décret de la Région wallonne du 28 mars 2024 “modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en vue de simplifier le fonctionnement et l'organisation des organes communaux et provinciaux”, publié au Moniteur belge, le 18 juin 2024, notamment son article 111 qui prévoit que : “le présent décret entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit sa publication au Moniteur belge” soit le 1^{er} septembre 2024 ;

Vu l'article 110 du décret précité stipulant toutefois que : “Les délibérations et actes pris postérieurement à l'entrée en vigueur du présent décret ne sont pas soumis aux articles L3511-1 à L3513-2 du même Code et restent soumis aux dispositions qui étaient en vigueur en la matière au jour de leur adoption si une délibération de principe régissant la passation du contrat a été adoptée préalablement à l'entrée en vigueur du présent décret. La délibération de principe est celle qui fixe les conditions et les modalités de la procédure de passation du contrat et adopte les conditions contractuelles qui régissent l'opération” ;

Vu la circulaire du 23 février 2016 sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu la circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux ;

Vu la délibération du conseil communal n° 25 du 29 avril 2019 décidant de :

- la vente du terrain sis Allée Louis de Loncin cadastré Durbuy - 1^{ère} division, section A N° 165b2,
- d'une superficie de 261 m²
- au prix de quarante-huit mille euros (48.000 €) hors frais et à condition que l'acquéreur prenne en charge les frais de déplacement du monument aux morts et qu'il entreprenne, dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, son projet d'activité brassicole sur le terrain acheté et que l'acte de vente intégrera cette condition particulière ainsi que la faculté de rachat du terrain par la commune dans le délai de 5 ans
- le monument aux morts vaudra désaffectation ;

Vu la délibération n° 31 du conseil communal du 22/04/2024 décidant notamment de valider le prix de vente de l'époque ;

Considérant le projet d'acte définitif transmis par le notaire par mail du 03/09/2024 ;

[...]

DÉCIDE, à l'unanimité d'approuver comme suit l'acte de vente : [...] » ;
[suit, le « projet » d'acte] ;

- la copie de l'acte authentique du 15 octobre 2024 de vente du terrain litigieux.

2. Par un courriel du 2 décembre 2024, transmis également au conseil de la requérante, le conseil de la partie adverse a communiqué à l'auditeur rapporteur la délibération du conseil communal du 22 avril 2024.

Cette délibération est rédigée comme suit :

« Vu l'article 1122-30 du CDLD ;

Vu la circulaire du 23 février 2016 sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu la délibération du conseil communal n° 25 du 29 avril 2019 décidant de :

- la vente du terrain sis Allée Louis de Loncin cadastré DURBUY - 1^{ère} division, section A N° 165b²,
- d'une superficie de 261 m²
- à M. [X.F.]
- au prix de quarante-huit mille euros (48.000 €) hors frais et à condition que l'acquéreur prenne en charge les frais de déplacement du monument aux morts et qu'il entreprenne, dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, son projet d'activité brassicole sur le terrain acheté et que l'acte de vente intégrera cette condition particulière ainsi que la faculté de rachat du terrain par la commune dans le délai de 5 ans
- Le déplacement du monument aux morts vaudra désaffectation ;

Considérant le mail de l'acheteur du 21/12/2023 sollicitant la rédaction de l'acte de vente au nom d'une entreprise, Brafos SRL, au lieu de Monsieur [X.F.] ;

Considérant la réponse de la tutelle d'avis du 20/02/2024 indiquant notamment :

- que la vente ayant été votée au nom de [X.F.], l'acte authentique ne peut prévoir que la vente est exercée au bénéfice de la société qu'il vient de créer sans que le conseil communal ne se prononce sur cette modification.
- En plus, en ce qui concerne l'estimation de la valeur du bien, une actualisation de cette dernière visant à renégocier à la hausse, de commun accord, le prix de vente pourrait être envisagée. Compte tenu du délai qui s'est écoulé depuis cette première décision du conseil communal et de la modification de cocontractant envisagée, cette estimation apparaît recommandée pour permettre aux conseillers communaux de prendre leur décision en toute connaissance de cause.

Considérant la révision d'expertise du Bureau CART du 5/04/2024 estimant le bien à 105.000 € ;

[...]

DÉCIDE

Article 1 : de valider le prix de vente de l'époque ;

Article 2 : d'autoriser la modification du nom de l'acquéreur en Brafos Srl ;

Article 3 : de solliciter un projet d'acte authentique sur base des articles 1 et 2 précités ».

IV. Objet du recours – Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

Dans son dernier mémoire après réouverture des débats, la partie adverse ne formule aucune objection quant à l'extension de l'objet du recours aux décisions du 22 avril 2024 et du 23 septembre 2024 suggérée d'office par l'auditeur rapporteur

dans son rapport.

Dans son dernier mémoire, la requérante se joint à cette suggestion et demande expressément l'extension de l'objet de son recours à ces deux actes.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

L'objet d'une requête en annulation peut être étendu, le cas échéant d'office, aux actes qui sont la suite logique et nécessaire de l'acte attaqué. Lorsque, les actes subséquents qui se fondent sur une décision attaquée ne sont pas la suite logique et nécessaire de celle-ci, ils peuvent également être annulés, mais la sécurité juridique exige en ce cas qu'ils soient attaqués dans le délai imparti pour introduire une requête en annulation, soit par une telle requête, soit par un écrit de procédure régulièrement déposé dans ce délai.

En l'espèce, la décision du 22 avril 2024 modifie l'identité de l'acquéreur de la vente de la parcelle litigieuse. La requérante ne démontre pas que cette modification constitue la suite logique et nécessaire des actes attaqués dans la requête. La demande d'extension de l'objet du recours ayant été formulée dans le dernier mémoire de la requérante, introduit le 30 avril 2025, soit plus de soixante jours après la communication de cette décision à son conseil, le 2 décembre 2024, elle est dès lors tardive.

La décision du 23 septembre 2024 d'approuver l'acte de vente constitue la décision finale qui clôt la procédure initiée par les actes attaqués dans la requête, dont l'objet peut dès lors être étendu à cette décision. Si l'identité de l'acquéreur y est différente, elle constitue néanmoins l'aboutissement du processus de vente initié par les décisions attaquées par la requête.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. Requête

Le second moyen est pris « de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, [...] de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, [...] des principes généraux du droit et plus particulièrement du principe de motivation adéquate des actes administratifs, du principe d'égalité et de non-discrimination, du devoir de

minutie ainsi que du principe général de l'exercice effectif par une autorité de son pouvoir d'appréciation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Le moyen est divisé en deux branches.

Dans une première branche, la requérante expose qu'en vertu du principe d'égalité entre les acquéreurs potentiels, il incombe notamment à l'autorité communale de procéder ou de faire procéder aux mesures de publicité adéquates permettant d'informer l'ensemble des tiers intéressés, principe rappelé par la circulaire du 23 février 2016 du Service Public de Wallonie portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux. Elle expose qu'en l'espèce, la partie adverse n'établit pas qu'elle aurait, préalablement aux actes attaqués, procédé à la moindre mesure de publicité permettant d'informer les tiers intéressés, en tout cas au niveau communal, de la vente immobilière qui était projetée et, ce faisant, a méconnu notamment le principe d'égalité entre l'ensemble des candidats acquéreurs potentiels. Elle rappelle qu'elle était pourtant intéressée par la parcelle litigieuse, ce dont elle avait fait part à la partie adverse.

Dans une seconde branche, la requérante soutient que lorsque l'autorité communale procède à une vente de gré à gré avec une personne déterminée et s'abstient délibérément de procéder à des mesures de publicité pertinentes, l'autorité communale doit nécessairement justifier, de manière concrète et objective, la ou les raisons d'intérêt général qui justifient ce choix. Elle fait valoir à cet égard que les motifs de la délibération du 29 avril 2019 sont pour partie inexacts et pour partie dépourvus de pertinence au regard de la justification de l'intérêt général.

Elle conteste ainsi que le bien concerné constitue une emprise dans une propriété familiale, puisqu'il est, selon elle, « situé à front de voirie sur une longueur importante et jouxte, à ses différentes extrémités une propriété appartenant à la mère de Mr. [X.F.], [une] propriété appartenant à ce dernier, et la propriété de la s.a. SACLOMA ». Elle en déduit que cette configuration ne permet pas de justifier qu'il soit accordé une préférence permettant l'absence de mesure de publicité à l'un des propriétaires riverains du terrain plutôt qu'à d'autres. Elle critique également le motif selon lequel « le projet brassicole présenté par [...] [X.F.] présenterait un intérêt particulier pour le développement des activités de la commune ». Selon elle, ce motif n'est pas admissible dès lors qu'il est sans lien avec la justification de l'absence de mesures de publicité préalables à la mise en vente de gré à gré. Elle estime également que ce motif est dépourvu de pertinence dès lors que l'affirmation selon laquelle un projet brassicole devrait être préférable et justifier la vente constitue une simple

pétition de principe et ne permet pas de justifier la ou les raisons pour lesquelles un tel projet devait nécessairement emporter la préférence par rapport à d'autres destinations qui auraient été envisagées par les candidats acquéreurs qui auraient été mis au courant de la procédure de vente de gré à gré envisagée. Enfin, la requérante soutient que « [X.F.], seul candidat pris en considération pour cette acquisition, est un proche d'une fonctionnaire dirigeante de l'administration communale de la ville de Durbuy, cette circonstance ayant vraisemblablement été la raison déterminante non seulement de la décision prise mais également de la procédure adoptée ».

B. Mémoire en réponse

En ce qui concerne la première branche, la partie adverse soutient que le principe d'égalité entre X.F. et la partie requérante a été respecté, puisque celle-ci « était au courant du projet de vente de la parcelle litigieuse », comme en témoigne d'une part, la délibération du collège communal du 8 avril 2019, précédant le second acte attaqué, et d'autre part, la lettre d'observations adressée par la requérante elle-même à la partie adverse dans le cadre de la procédure d'annonce de projet. Enfin, la partie adverse rappelle qu'une procédure d'enquête publique a bien été organisée du 20 mai au 10 juin 2019.

En ce qui concerne la seconde branche, la partie adverse fait valoir qu'à partir du moment où elle a elle-même organisé une enquête publique sur le projet de vente, elle n'avait pas l'obligation de justifier encore davantage la ou les raisons d'intérêt général qui justifia(ien)t la décision de vente de gré à gré à une personne déterminée. Il s'agit, selon elle, de l'illustration de ce qu'une autorité ne doit pas donner les motifs de ses motifs. Elle soutient, en outre que les motifs figurant dans la délibération du 29 avril 2019 sont exacts et pertinents au regard de justifications d'intérêt général. Elle affirme que la parcelle 165A2 appartient au candidat acquéreur et que, lorsque l'on se situe avenue Louis de Loncin, elle se situe non seulement à droite de la parcelle litigieuse, mais également à l'arrière de celle-ci. Elle expose qu'elle a pu examiner le projet de X.F. et le projet de la partie requérante elle-même et que lors de l'enquête publique qui a été organisée en juin 2019, il n'y a pas eu d'observations.

C. Mémoire en réplique

En ce qui concerne la première branche, la requérante souligne que les actes attaqués révèlent que la décision a été prise au travers d'un processus qui a concerné exclusivement X.F. puisque, notamment, elle n'en a jamais été informée. Elle rappelle qu'elle conteste qu'une procédure d'enquête publique ait été organisée

du 20 mai 2019 au 10 juin 2019, procédure qui aurait, en tout état de cause, été inopérante puisque la décision ferme de vente du terrain avait été prise à l'occasion de la délibération du 29 avril 2019. Elle ajoute que les contacts qu'elle a eu avec X.F. ne sont pas non plus de nature à démontrer que l'égalité entre les différents citoyens a été respectée lors du processus décisionnel suivi par la partie adverse.

En ce qui concerne la seconde branche, la requérante rappelle qu'elle n'a jamais pu constater la moindre information concernant la tenue d'une prétendue enquête publique entre les 20 mai et 10 juin 2019 et que, à supposer que celle-ci ait été réalisée, elle aurait été de toute manière inopérante puisque la décision ferme de vente du terrain avait été prise par le Conseil communal dans sa délibération du 29 avril 2019, c'est-à-dire très antérieurement à l'enquête publique prétendue. Elle expose qu'une telle formalité n'a donc pu avoir aucune incidence sur les décisions prises antérieurement et qu'il appartenait bien concrètement à la partie adverse de préciser et de justifier la ou les raisons d'intérêt général justifiant la décision de vendre sans publicité. Elle ajoute qu'il est inexact de soutenir que le collège et le conseil communal auraient examiné deux projets qui leur auraient été soumis dans le cadre d'un processus de mise en vente, à savoir celui de X.F. et le sien, puisqu'elle n'a pas été informée qu'un processus de vente aurait été en cours à l'époque et avait juste manifesté un intérêt pour l'acquisition du terrain, en dehors de toute procédure quelconque, en signalant qu'elle souhaitait pouvoir y installer une citerne à gaz mais sans développer un quelconque projet de valorisation de la parcelle puisque ceci ne lui avait pas été demandé. Elle soutient qu'il n'y a donc pu avoir aucune comparaison entre des projets qui auraient été soumis dans des conditions semblables par des parties informées de l'enjeu. Selon elle, les motifs figurant dans la délibération du 29 avril 2019 ne constituent pas une justification satisfaisante des motifs permettant d'écarter d'autres amateurs à défaut de publicité antérieure et à défaut d'une quelconque comparaison effective d'offres concurrentes.

D. Dernier mémoire de la partie adverse avant réouverture des débats

La partie adverse n'a pas déposé de dernier mémoire.

E. Dernier mémoire de la partie adverse après réouverture des débats

La partie adverse rappelle que la requérante lui a adressé deux courriels le 12 avril 2019 ce qui démontre qu'elle était au courant du projet de vente, et qu'elle a même proposé d'acquérir le bien et suggéré ultérieurement d'acheter une partie du terrain. Elle souligne que la partie requérante s'est également exprimée au cours de la procédure d'annonce de projet sur la demande de permis d'urbanisme, en indiquant

qu'elle s'était mise d'accord sur l'achat et la répartition du terrain. Elle souligne enfin l'existence d'une enquête publique du 20 mai 2019 au 10 juin 2019. Elle s'interroge sur l'intérêt au moyen compte tenu des observations formulées à plusieurs reprises par la requérante.

Elle estime que si la première branche n'est pas fondée, il n'y a pas lieu d'examiner la seconde. Elle rappelle que la parcelle appartenant au candidat acquéreur se situe à droite et à l'arrière de la parcelle litigieuse et qu'il s'agit d'une circonstance de fait particulière qui justifie qu'une décision de vendre de gré à gré sans publicité puisse être prise.

V.2. Appréciation du Conseil d'État

La première branche du moyen reproche en substance à la partie adverse de ne pas avoir fait précéder la vente de mesures de publicité adéquate, au mépris du principe d'égalité. Dans la seconde branche du moyen, la partie requérante conteste les motifs qui justifieraient de céder le terrain litigieux sans mesure de publicité préalable.

La partie adverse conteste, tout d'abord, la recevabilité de la première branche du moyen, au motif que la requérante s'est elle-même manifestée relativement à l'achat d'une partie du terrain litigieux.

Selon les termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Comme l'a constaté le Conseil d'État dans l'arrêt précité n° 261.281 du 5 novembre 2024, la vente ne s'est pas faite dans le cadre d'une procédure administrative organisée assortie notamment de mesures de publicité. La requérante, qui a manifesté son intérêt pour le terrain litigieux, sans toutefois recevoir de réponse formelle à ses courriels, a été privée de la garantie de publicité qu'elle invoque. Elle a dès lors un intérêt au moyen qu'elle soulève.

Lors de l'aliénation d'un bien, l'autorité doit, en dehors de toute disposition légale particulière, respecter le principe d'égalité et de non-discrimination, déduit des articles 10 et 11 de la Constitution, et notamment l'égalité entre les acquéreurs éventuels. L'effectivité de ce principe implique, en règle, qu'une

transparence suffisante soit assurée dans le cadre de la procédure visant à la conclusion de la convention concernée. En vertu de l'obligation de transparence, une publicité effective est en principe requise, étant entendu qu'il est envisageable que dans certains cas, il soit dérogé à cette consultation générale et transparente et à l'égalité de la concurrence entre candidats potentiels à condition qu'il existe un motif suffisant à cet effet. L'article L3512-1 du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, tel qu'inséré par un décret du 28 mars 2024 et en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2024, prévoit d'ailleurs que dans le cadre de la passation des contrats relatifs à des opérations immobilières, les pouvoirs locaux agissent de manière transparente et qu'à cet effet, ils sont tenus, sauf motivation adéquate ou disposition légale spécifique, de procéder à des mesures de publicité appropriées au cas d'espèce.

En l'espèce, les motifs de la décision du collège communal du 28 mars 2018, qui constitue le premier acte attaqué, par laquelle la partie adverse marque son accord sur le principe de la demande de M. X.F., avec conditions, et décide de solliciter une estimation du prix de vente, se lisent comme suit :

« Vu la demande de M. [X.F.], sollicitant l'autorisation d'acquérir le terrain sis Allée Louis de Loncin, cadastré DURBUY-1^{ère} division, section A N° 165b2, d'une superficie de 2 a 61 ca, en vue d'y développer un projet brassicole ;

Considérant que le terrain convoité constitue une emprise dans une propriété familiale et porte le monument commémorant les deux guerres mondiales ;

Considérant que l'implantation du monument s'explique par le fait qu'il se trouvait à l'origine en face de l'Hôtel de Ville de Durbuy ; que le bâtiment a maintenant changé d'affectation et ne possède plus de caractère public ;

Considérant qu'une délocalisation dans le parc communal situé même rue, côté Ourthe, pourrait s'envisager et valoriser tout aussi bien le monument ;

Considérant que le projet du requérant présente un intérêt sur le plan économique et touristique et est de nature à renforcer l'offre d'activités et découvertes proposée aux visiteurs et aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à préserver la qualité du cadre bâti ».

Les motifs de la décision du conseil communal du 29 avril 2019, qui constitue le deuxième acte attaqué se lisent comme suit :

« Vu la demande de M. [X.F.], sollicitant l'autorisation d'acquérir le terrain sis Allée Louis de Loncin, cadastré DURBUY-1^{ère} division, section A N° 165b2, d'une superficie de 2 a 61 ca, en vue d'y développer un projet brassicole ;

Considérant que le terrain convoité constitue une emprise dans une propriété familiale et porte le monument commémorant les deux guerres mondiales ;

Considérant qu'il y aura lieu, en cas de vente, de procéder à la désaffectation de ce monument du domaine public ;

Considérant que l'implantation du monument s'explique par le fait qu'il se trouvait à l'origine en face de l'Hôtel de Ville de Durbuy ; que le bâtiment a maintenant changé d'affectation et ne possède plus de caractère public ;

Considérant qu'une délocalisation dans le parc communal situé même rue, côté Ourthe, pourrait s'envisager et valoriser tout aussi bien le monument ;

Considérant que le projet du requérant présente un intérêt sur le plan économique et touristique et est de nature à renforcer l'offre d'activités et découvertes proposée aux visiteurs et aux habitants ;

Revu notre délibération N° 69 du 28 mars 2018 marquant son accord de principe sur la demande pour autant que la destination brassicole du projet soit respectée, que les frais de déplacement du monument aux morts soient supportés par l'acquéreur et que la construction respecte la qualité du cadre urbanistique et architectural de Durbuy Vieille Ville ;

Vu le rapport d'expertise établi par le géomètre-expert [B.P.] (Sprl Cart à Narre) fixant la valeur du terrain au montant de 48.000 € ;

Vu le courrier du 18 mars 2019 par lequel M. [X.F.] marque son accord sur le prix fixé par la commune, soit 48.000 € ;

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ».

La partie adverse peut estimer vouloir vendre la parcelle litigieuse à un opérateur économique qui entend mettre en œuvre un projet dont elle estime qu'il présente un intérêt sur plan économique et touristique et est de nature à renforcer l'offre d'activités et découvertes proposée aux visiteurs et aux habitants. Ce motif ne permet toutefois pas, à lui seul, et en l'absence de davantage d'explications, de comprendre pour quelle raison la partie adverse a décidé de ne pas organiser de mesure de publicité préalable, une telle publicité pouvant susciter de tels projets, particulièrement si l'intention de la partie adverse de les privilégier est portée à la connaissance d'acquéreurs potentiels.

S'agissant du motif suivant lequel le terrain convoité constitue une emprise dans une propriété familiale, il apparaît devoir être compris, comme le laisse entendre la partie adverse dans ses écrits, comme visant le fait que la parcelle du candidat acquéreur se situe à droite et à l'arrière de la parcelle litigieuse. Il y a toutefois lieu de constater que le terrain en cause est également immédiatement riverain de celui de la requérante, de sorte que ce motif ne permet pas de justifier sa vente au candidat acquéreur désigné sans mesure de publicité préalable, ceci d'autant plus que la partie requérante s'était déjà manifestée auprès de la partie adverse comme permet de le comprendre la décision du 8 avril 2019 précédant le second acte attaqué.

Cette dernière décision, qui n'est pas attaquée, par laquelle le collège communal décide la vente du terrain au prix de 48.000 euros, sous condition, fait en

effet état de ce qui suit :

« Revu le dossier relatif à la vente à M.X.F de la parcelle sise Allée Louis de Loncin à Durbuy et cadastrée DURBUY-1^{ère} division, section 1 N°165b2, d'une superficie de 261 m² ;

Vu le courrier du 18 mars 2019 par lequel le candidat acquéreur marque son accord sur le prix fixé par la commune, soit 48.000 Euros ;

Considérant la proposition des propriétaires voisins, la société BFE [lire : requérante] représentée par M^{me} A.S. C. et M.J., tenant à acquérir une bande de terrain, en vue d'y implanter une citerne de gaz enterrée ;

Considérant les contraintes techniques liées à l'implantation d'une citerne de gaz enterrée et, spécialement, les distances de sécurité minimales à respecter par rapport au bord de la citerne ; que le terrain communal devrait rester vierge de toute construction sur une largeur de 10 mètres depuis le mur de la propriété BFE ;

Considérant que cette contrainte technique est de nature à handicaper le projet brassicole porté par X.F. ;

Considérant l'antériorité de la demande de ce dernier.

Revu notre délibération n° 69 du 28 mars 2018 ».

Si la partie adverse affirme, dans ses écrits, avoir examiné les projets de X.F. avec celui qu'aurait déposé la requérante, il y a lieu de constater que la décision du 8 avril 2019 se borne à relever la contrainte technique sur le projet de X.F. de l'implantation d'une citerne de gaz sur le terrain litigieux, et à indiquer que la demande de X.F. est antérieure. Il n'en ressort pas que la partie adverse a opéré une quelconque comparaison des qualités respectives des projets de l'un ou de l'autre acquéreur potentiel.

Plus fondamentalement, cette thèse, tout comme le motif d'antériorité visé dans cette décision, ne peuvent justifier la décision de vendre le bien litigieux sans mesure de publicité préalable dans la mesure où le dossier administratif ne permet pas d'établir que la procédure menée fixe les formalités à accomplir, les délais et les modalités à respecter pour se manifester. La connaissance que la requérante aurait de l'intention de la partie adverse de mettre en vente le terrain litigieux ainsi que ses manifestations d'intérêt ne peuvent remplacer de telles modalités. À cet égard, l'enquête publique dont se prévaut la partie adverse, outre qu'elle est postérieure à la décision de vendre prise par le conseil communal, ne fixe, notamment, pas de modalité précise permettant de recueillir d'éventuelles offres concurrentes. Dans ces conditions, il ne peut être reproché à la requérante de ne pas avoir déposé de projet présentant un intérêt pour la partie adverse ou de s'être manifestée après X.F.

Il s'ensuit que les motifs exposés à l'appui des actes attaqués ne suffisent

pas à justifier la cession de gré à gré la parcelle litigieuse sans publicité préalable.

Cette lacune rejaillit sur la décision du 23 septembre 2024 qui se limite à renvoyer à la décision du 29 avril 2019.

En tant qu'il invoque la violation des articles 10 et 11 de la Constitution et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, et du principe général de motivation matérielle, le moyen, en ses deux branches, est fondé.

VI. Premier moyen

Le premier moyen, s'il était fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros, à savoir une indemnité de procédure liquidée au montant de base de 700 euros majoré de 20 pour cent en application de l'article 67, § 2, du règlement général de procédure.

Toutefois, depuis l'entrée en vigueur, le 9 juillet 2022, de l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le montant de base de l'indemnité de procédure s'élève désormais à 770 euros.

Il y a dès lors lieu d'accorder une indemnité de procédure indexée de 924 euros à la partie requérante.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Sont annulées :

- la délibération n° 69 du 28 mars 2018 du collège communal de la ville de Durbuy marquant son accord de principe sur la demande d'acquisition de X.F. d'un terrain

situé allée Louis de Loncin, cadastré Durbuy, 1^{ère} division, section A n° 165 B2 et décidant de solliciter une estimation du prix de vente ;

- la délibération n° 25 du 29 avril 2019 du conseil communal de la ville de Durbuy décidant «la vente du terrain sis Allée Louis de Loncin cadastré DURBUY – 1^{ère} division, section A N° 165b2, d’une superficie de 261 m’ à X. F. au prix de quarante-huit mille euros (48.000 €) hors frais et à condition que l’acquéreur prenne en charge les frais de déplacement du monument aux morts et qu’il entreprenne, dans les 5 ans de la signature de l’acte de vente, son projet d’activité brassicole sur le terrain acheté. L’acte de vente intégrera cette condition particulière ainsi que la faculté de rachat du terrain par la commune dans le délai de 5 ans. Le déplacement du monument aux morts vaudra désaffectation » ;
- la délibération du conseil communal de la partie adverse du 23 septembre 2024 décidant d’approuver « l’acte de vente » du terrain litigieux à la S.R.L. « Brafos ».

Le recours est rejeté pour le surplus.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir les droits de rôle de 400 euros, les contributions de 40 euros et l’indemnité de procédure de 924 euros accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé le 1^{er} octobre 2026, par la VI^e chambre du Conseil d’État, composée de :

Florence Piret,
Xavier Close,
Aurélien Vandeburie,
Vincent Durieux,

conseillère d’État, présidente f.f.,
conseiller d’État,
conseiller d’État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Vincent Durieux

Florence Piret