

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 74.919 du 1^{er} juillet 1998

A.53.404/VI-11.439

En cause : **1. GIELEN** Baudouin,
 2. LEJEUNE Michel,
 ayant élu domicile chez
 Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
 rue J.-B. Meunier 22
 1180 Bruxelles,

 contre :

 la Ville d'Arlon.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 août 1993 par Baudouin GIELEN et Michel LEJEUNE qui demandent l'annulation de :

" - la décision du Conseil communal de la Ville d'Arlon du 7 mai 1993 décidant de vendre définitivement de gré à gré au prix de 50.000 francs l'are l'excédant de voirie sis rue du Vicinal entre les différents riverains sur base de la ventilation suivante : Monsieur THIRARD-LA FONTAINE : parcelle de 3 ares 35 centiares; Monsieur Baudouin GIELEN : parcelle de 2 ares 5 centiares; Monsieur Michel LEJEUNE : parcelle de 2 ares 60 centiares; Monsieur THINES-DE DECKER : parcelle de 2 ares 40 centiares; Madame MOTTET : parcelle d'1 are 74 centiares; Monsieur RICHARD : parcelle d'1 are 48 centiares; Monsieur HUBERT : parcelle de 3 ares 81 centiares.

- pour autant que de besoin, la délibération du Conseil communal du 26 février 1993 décidant de fixer le prix de vente à 50.000 francs l'are et procédant au déclassement du domaine public.";

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le rapport de M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 13 janvier 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 février 1998;

Entendu, en son rapport, M. HANSE, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me CAMBIER, avocat, comparaissant pour les requérants;

Entendu, en son avis, M. QUINTIN, 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 requête se présentent comme suit :

1. A partir de la fin des années 1970, le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon a délivré un certain nombre de permis de bâtir autorisant la construction de maisons d'habitation sur des terrains situés à Bonnert le long de la rue du Vicinal. Parmi les bénéficiaires de ces permis figurent Michel LEJEUNE et Baudouin GIELEN.

Ces terrains sont séparés de la voirie par des parcelles non bâties qui appartiennent à la ville.

Dans la plupart des permis de bâtir, le collège des bourgmestre et échevins a imposé au candidat constructeur l'obligation d'acheter le terrain communal compris entre sa propriété et la voirie publique. La clause a été rédigée de façon différente dans les multiples permis qui ont été délivrés aux intéressés.

Dans le permis qui a été accordé en juin 1986 à Michel LEJEUNE, la clause dispose que : "le propriétaire demandeur rachètera à l'administration communale l'assiette du vicinal suivant plan d'alignement à établir et sur base du prix fixé par le receveur de l'enregistrement."

Aucune clause de rachat n'est insérée, en revanche, dans le permis de bâtir délivré le 14 juin 1991 à Baudouin GIELEN.

Il ressort des renseignements que la ville d'Arlon a communiqués le 25 octobre 1996 à l'auditeur-rapporteur que la rue du Vicinal est reprise à l'Atlas des chemins vicinaux sous le numéro 13.

2. Le 15 juin 1988, le receveur de l'enregistrement rédige un premier rapport d'expertise qui fixe la valeur vénale des terrains communaux à 55.000 F. l'are. Cette évaluation tient compte du fait qu'il s'agit d'un accès obligatoire à la voie publique pour donner aux parcelles des demandeurs de permis la qualité de terrains à bâtir mais que cet accès ne constitue pas lui-même un terrain à bâtir.

3. En sa séance du 26 juin 1992, le conseil communal décide du principe de vendre de gré à gré les terrains communaux situés le long de la rue du Vicinal aux personnes qu'il désigne pour un prix de 50.000 francs l'are.

4. Par des lettres portant la date tantôt du 31 août 1992, tantôt celle du 3 septembre 1992, le bourgmestre écrit aux administrés concernés que la ville d'Arlon a décidé de leur vendre les parcelles communales qui se trouvent en bordure de la rue du Vicinal et sur la largeur de leur propriété, "au prix de 80.000 F. l'are".

Les pièces communiquées au Conseil d'Etat ne permettent pas de comprendre le passage du prix proposé de 50.000 F. à 80.000 F. l'are.

5. Le 7 septembre 1992, Michel LEJEUNE répond au bourgmestre qu'il ne peut pas marquer son accord sur le rachat de la parcelle litigieuse au prix proposé par la ville.

6. Le 8 septembre 1992, la ville d'Arlon organise une enquête publique au sujet de la vente aux riverains de la rue du Vicinal des parcelles communales cadastrées n^{os} 1310/02 et 1311/02. Au cours de cette enquête, qui a été close le 25 septembre 1992, deux réclamations sont introduites.

7. Le 17 septembre 1992, le conseil communal décide de revoir les conditions arrêtées lors de la séance du 26 juin 1992 et de fixer le prix de vente des terrains de la manière suivante : le prix qui a servi de base à l'enregistrement à la date de la demande du permis de bâtir à augmenter d'un intérêt de 8 p.c. sans que ce prix ne puisse dépasser le plafond de 50.000 F. l'are.

Le préambule de la délibération précise que la récente estimation du receveur de l'enregistrement est très élevée et ajoute qu'il convient de se rappeler les "rétroactes" de cette affaire, à savoir :

" Les demandes de permis de bâtir introduites par les intéressés à l'époque où la valeur vénale des excédents

de voirie établie par Monsieur le receveur de l'enregistrement était moins élevée et des clauses figuraient dans les autorisations de bâtir délivrées alors que la valeur vénale était moins importante et stipulaient que les demandeurs rachèteraient à l'administration communale l'assiette du Vicinal sur base du prix qui a servi de base à l'enregistrement".

8. Par une lettre du 15 octobre 1992, les riverains de la rue du Vicinal demandent à la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg d'annuler, en sa qualité d'autorité de tutelle, la décision du 17 septembre 1992 du conseil communal d'Arlon.

9. Le 3 novembre 1992, le collège des bourgmestre et échevins répond à la lettre du 7 septembre 1992 de Michel LEJEUNE "qu'en séance du conseil communal le 17 septembre dernier, il a été convenu du prix de vente à fixer pour ladite parcelle, compte tenu de la date d'introduction de la demande du permis de bâtir à augmenter d'un intérêt au taux de 8% l'an depuis cette date"; il ajoute que cette décision sera soumise à "l'approbation" (sic) de la députation permanente après "décision définitive" du conseil communal et que, pour ce qui concerne la limite de propriété, un alignement de six mètres par rapport à l'axe de la voirie a été prévu.

10. Le 13 janvier 1993, un nouveau procès-verbal d'expertise du receveur de l'enregistrement fixe comme suit la valeur vénale des terrains :

- en 1979 : 50.000 F. l'are;
- en 1984-1985-1986 : 60.000 à 70.000 F. l'are;
- en 1990 : 90.000 à 100.000 F. l'are;
- en 1991 : 100.000 à 120.000 F. l'are.

11. Le 26 février 1993, le conseil communal "décide de vendre de gré à gré au prix de 50.000 francs l'are les excédents de voirie dont ventilation ci-dessous et de procéder à leur déclassement du domaine public" (suit l'énumération des parcelles et des acquéreurs)".

Aux termes du préambule de cette délibération dont la requête poursuit l'annulation "pour autant que de besoin" :

" (...)

Vu la nouvelle estimation de Monsieur le Receveur de l'Enregistrement dont connaissance a été portée au conseil communal;

Vu la lettre commune de réclamations adressée par les riverains;

Vu le projet du conseil communal du 26 juin 1992 décidant du principe de vendre de gré à gré au prix de 50.000 francs l'are les excédents de voirie sis rue du Vicinal dont ventilation ci-dessous : (...) :

Vu la décision du conseil communal du 17 septembre 1992 décidant de fixer le prix de vente de la manière suivante : le prix qui a servi de base à l'enregistrement à la date du permis de bâtir à augmenter d'un intérêt de 8% l'an sans que ce prix ne (sic) puisse dépasser le plafond maximum (resic) de 50.000 francs l'are;

Vu les pièces de l'enquête de commodo et incommodo desquelles il résulte que 2 lettres de réclamation ont été enregistrées;

Attendu que le prix de vente calculé en fonction du prix qui a servi de base à l'enregistrement à la date de la demande de permis de bâtir à augmenter d'un intérêt de 8% l'an dépasse le plafond de 50.000 francs l'are".

Il s'agit de la décision constituant le second objet de la requête et dont l'annulation est demandée "pour autant que de besoin".

12. Le 8 avril 1993, les services du ministère de la Région wallonne écrivent au bourgmestre que : "le fait que les parcelles dont objet soient dotées d'un numéro cadastral entraîne leur appartenance au domaine privé de la commune. Il ne s'agit donc nullement de la cession à titre onéreux d'excédents de voirie à déclasser du domaine public de la commune mais bien de l'aliénation de biens du domaine privé de la commune".

13. En sa séance du 7 mai 1993, le conseil communal :

" 1/ Décide de vendre définitivement de gré à gré au prix de 50.000 francs l'are, les parties de parcelle dont question ci-avant aux particuliers préqualifiés.

2/ Emet un avis défavorable à la requête des riverains pour les motifs suivants :

- la décision de vendre de gré à gré des parties de parcelle résulte d'une nécessité absolue de mettre tous les riverains sur un même pied d'égalité. Cette décision sert l'intérêt général;

- le prix a été calculé sur base de l'estimation de M. le Receveur de l'enregistrement à l'époque des demandes de permis de bâtir augmenté de l'intérêt de 8% (cet intérêt, ayant pris cours le lendemain de la date d'autorisation du permis de bâtir délivré par le collège échevinal, est arrivé à échéance le 17 septembre 1992, date de la décision du conseil communal de réviser les conditions) avec un plafond maximum de 50.000 francs l'are.

3/ Dispense M. le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office du fait de ces ventes."

Le préambule de cette délibération, qui forme le premier objet du recours en annulation, précise notamment que :

(...)

Vu la pétition des riverains;

Vu la décision définitive du conseil communal du 26 février 1993 de vendre de gré à gré les excédents de voirie ci-avant décrits au prix de 50.000 francs l'are, et de procéder à leur déclassement du domaine public;

Vu la lettre du 8 avril 1993 du ministère de la Région wallonne, direction générale des pouvoirs locaux, informant le collège échevinal que le fait que les parcelles dont question soient dotées d'un numéro cadastral entraîne leur appartenance au domaine privé de la commune;

Vu cette même lettre par laquelle les autorités de tutelle demandent au collège échevinal de soumettre au conseil communal pour avis la pétition des riverains".

14. le 17 juin 1993, la députation permanente "vise sans observation" la délibération du 7 mai 1993 du conseil communal. Les riverains de la rue du Vicinal en sont avertis le 24 juin 1993.

15. le 4 août 1993, l'avocat des riverains adresse au collège des bourgmestre une lettre longuement motivée contestant la légalité de la délibération du 7 mai 1993 et proposant un prix d'achat de 10.000 F l'are.

Considérant qu'il y a lieu d'examiner la recevabilité du recours et plus particulièrement la compétence du Conseil d'Etat pour en connaître à la lumière des questions suivantes :

1°) En ce qui concerne le requérant LEJEUNE, dont le permis de bâtir comportait une clause de rachat, il s'impose d'analyser cette clause et de rechercher l'incidence que cette analyse comporte sur la compétence du Conseil d'Etat. Ne s'agit-il pas d'une promesse d'achat? Dans ce cas, le présent litige ne concerne-t-il pas en fait l'exécution de cette promesse d'achat? Et le Conseil d'Etat est-il bien compétent à cet égard?

2°) En ce qui concerne le requérant GIELEN, dont le permis de bâtir ne comportait aucune clause de rachat de l'assiette du vicinal, il s'impose d'examiner son intérêt au recours?

Dès lors que la décision attaquée prévoit expressément qu'il s'agira d'une vente de gré à gré, ne lui suffira-t-il pas de refuser l'offre qu'elle inclut pour que la décision attaquée ne lui cause aucun grief?

3°) Qu'il s'impose encore d'examiner le statut des parcelles litigieuses: appartiennent-elles au domaine public ou au domaine privé de la Ville d'Arlon, et s'il s'agit du domaine privé, la Ville en est-elle bien propriétaire?

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre à l'auditeur, à désigner par l'Auditeur général, de poursuivre l'instruction,

D E C I D E

Article 1er :

Les débats sont rouverts.

Article 2 :

Le membre de l'auditorat, désigné par l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction et d'établir un rapport complémentaire.

Article 3 :

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le premier juillet 1900 nonante-huit par :

MM. CLOSSET,	président de chambre,
HANSE,	conseiller d'Etat,
LEWALLE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} NOTEBAERT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Chr. NOTEBAERT.

Ch.-L. CLOSSET.