



Département des Politiques
publiques locales

Direction des Marchés publics et
du Patrimoine

Avenue Gouverneur Bovesse, 100
B-5100 NAMUR (JAMBES)

Tél. : +32 (0)81 32 72 11
[marchespublics.pouvoirslocaux@
spw.wallonie.be](mailto:marchespublics.pouvoirslocaux@spw.wallonie.be)
[patrimoine.pouvoirslocaux@
spw.wallonie.be](mailto:patrimoine.pouvoirslocaux@spw.wallonie.be)

Vos réf. :
Nos réf. : O50202/PAT/AL/Réclamation/Etalle/2019-00452
Annexes(s) :

Votre contact : Aurélie Ledoux – 081 32 36 71 – aurelie.ledoux@spw.wallonie.be

Au Collège communal d'Etalle

rue du Moulin 15

6740 ETALLE

Objet : Etalle – Achat d'un bâtiment et de ses dépendances – Rue du Moulin 17 – Propriété
Clarenne - Réclamations

Aux Membres du Collège communal,

La présente fait suite aux réclamations relatives à l'objet dont question sous rubrique introduites par Mesdames Anne-Marie CLAUDE, Lieve VAN BUGGENHOUT, Linda NAISSSE et Julie COMBLEN conseillère communale et Messieurs Jean-Marie DEVILLERS, Freddy LALANDE et Yvon LALANDE (dont vous trouverez copie en annexe).

Je vous informe que la délibération du 07 février 2019 par laquelle le Conseil communal décide, notamment, d'acquérir la propriété de Madame CLARENNE Geneviève – Rue du Moulin n°17 – cadastrée section C n°1527 H d'une superficie de 4 ares 30 ca pour la somme de 330.000 € est devenue pleinement exécutoire.

Néanmoins, je souhaite attirer votre attention, pour l'avenir, sur les points suivants :

- 1) Les réclamants constatent qu'il n'y a pas eu de marché public dans le cadre de la désignation du géomètre-expert.

L'estimation de la valeur vénale du bien en cause a été réalisée par ledit géomètre en date du 20 février 2018. Aussi, en tout état de cause, en vertu de la théorie du délai raisonnable, il n'est plus possible d'annuler une éventuelle délibération relative à la désignation dudit expert prise il y a (au minimum) plus d'un an sans risquer de contrevenir aux principes de sécurité juridique et d'autonomie communale.

En effet, pour rappel, la jurisprudence du Conseil d'Etat, établie notamment par les arrêts n° 195.979 du 11 septembre 2009 et n° 196.917 du 13 octobre 2009, considère que les décisions des Autorités de tutelle doivent intervenir dans un délai raisonnable après les décisions litigieuses, afin de ne pas contrevenir aux principes de sécurité juridique et d'autonomie communale.

Néanmoins, à toutes fins utiles, je vous rappelle la nécessité de désigner l'expert chargé d'estimer la valeur vénale de biens dans le respect de la législation relative aux marchés publics.

2) En principe, les étapes relatives à une acquisition sont les suivantes :

- le Conseil communal délibère sur le principe de l'acquisition du bien en cause ;
- le Collège communal exécute la décision du Conseil communal (sollicitation d'une estimation, négociations éventuelles, rédaction d'un avant-projet d'acte,...) ;
- le Conseil communal peut enfin prendre une décision définitive relative à l'acquisition du bien (fixation du prix d'achat définitif, etc.).

le compromis de vente éventuel/l'acte authentique est/sont signé(s) par les personnes légalement habilitées. A cet égard, il est à noter :

- qu'il ne m'apparaît pas adéquat de recourir à une condition suspensive relative à un accord éventuel du Conseil communal afin notamment de ne pas mettre le Conseil communal devant « le fait accompli », de manière à lui laisser toute la latitude en la matière et d'éviter :
 - toute contestation relative à cette condition suspensive qui pourrait remettre en cause la validité du contrat. En effet, le consentement d'une partie ne peut être « mis sous condition » dans la mesure où il constitue une condition de validité du contrat¹;
 - des contestations éventuelles si d'aventure le Conseil communal n'aboutit pas au même résultat/solution que le Collège communal quant au bien à acquérir.

Aussi, il m'apparaît que la sécurité juridique commande que le Collège communal ne signe pas un compromis sans que le Conseil communal ait marqué auparavant explicitement son choix sur le bien à acquérir et le prix d'achat.

- qu'en vertu de l'article L1132-3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation que les règlements et ordonnances du conseil et du collège communal, les publications, les actes et la correspondance de la commune sont signés par le bourgmestre et contresignés par le directeur général. Tel n'a pas été le cas en l'espèce, dans la mesure où seul le Bourgmestre a signé le compromis de vente.

3) Si la délibération du Conseil communal est motivée, force est de constater que cette motivation aurait pu être plus complète quant à la nécessité d'acquérir ce bien à un prix supérieur à la valeur d'expertise.

Le Conseil communal aurait, notamment, pu être plus concret quant à la « valeur de convenance qui peut être donnée au bien au vu de sa situation et destination pour l'administration communale », et, dès lors, à titre d'exemples, viser d'éventuelles négociations avortées, études relatives à la réorganisation des services communaux et/ou à l'extension de la maison communale, etc.

¹ L'article 1108 du Code Civil dispose que « Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :

Le consentement de la partie qui s'oblige;

Sa capacité de contracter;

Un objet certain qui forme la matière de l'engagement;

Une cause licite dans l'obligation. »

Par ailleurs, le Conseil communal aurait également pu être plus explicite quant aux motifs qui sous-tendent l'acceptation de l'occupation du bien par Madame CLARENNE postérieurement à la vente dudit bien.

- 4) La délibération du Conseil communal précise que Madame CLARENNE occupera la maison jusqu'au 31 décembre 2019 et que si un délai supplémentaire devait être nécessaire à Madame CLARENNE pour se reloger, le Collège communal fixera un montant de location à Madame CLARENNE.

Le compromis de vente signé n'évoque quant à lui pas les motifs qui sous-tendent l'octroi d'un délai supplémentaire et ne vise pas la fixation d'un montant de location à Madame CLARENNE mais une fixation par le Collège communal d'une « location ».

A cet égard, j'attire votre attention sur les éléments suivants :

- Il aurait été opportun de prévoir expressément dans le compromis :
 - afin d'éviter tout malentendu, le motif visé dans la délibération relatif à l'octroi de cette réserve de jouissance (permettre à Madame CLARENNE de se reloger) ;
 - une date précise à laquelle le bien devra, en toutes hypothèses, être libre d'occupation.

Il pourrait être opportun d'envisager de remédier à ces manquements dans le projet d'acte authentique à adopter par le Conseil communal.

- Si le bien est occupé par Madame CLARENNE postérieurement au 31 décembre 2019 et, dès lors, qu'un contrat régissant ladite occupation doit être conclu, il conviendra de s'interroger sur la qualification dudit contrat (convention d'occupation précaire, commodat, bail d'habitation, etc.) et sur les conséquences juridiques qui en découlent.

Il importe également de rappeler le prescrit de l'article L1222-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation lequel prévoit qu'il appartient au Conseil communal d'arrêter les conditions de location ou de fermage et de tous autres usages des produits et revenus des propriétés et droits de la commune. En d'autres termes, le « loyer » à percevoir et la durée du contrat conclu devront, le cas échéant, être fixés par le Conseil communal.

Je vous informe également qu'une copie du présent courrier est adressée aux réclamants susmentionnés.

Veuillez agréer, Chers Membres du Collège communal, mes salutations distinguées.

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement
et des Infrastructures sportives,



Valérie DE BUE