

Texte français (titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973).

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION D'ADMINISTRATION**

**A R R Ê T**

**n° 131.120 du 6 mai 2004  
A. 77.973/XII-1213**

En cause : la SA PROFESSIONELE INNOVATIE TECHNIEKEN  
ANTWERPEN (PIT ANTWERPEN),  
ayant élu domicile chez  
Me K. Laureyssens, avocat,  
ayant son cabinet à Anvers,  
Grotesteenweg 408/4E

contre :

la SC DE BRUSSELSE HAARD,  
ayant élu domicile chez  
Me K. Ronse, avocat,  
ayant son cabinet à 1050 Bruxelles,  
avenue Louise 149 b 20

---

**LE CONSEIL D'ÉTAT, XII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 23 mars 1998 par laquelle la SA Professionele Innovatie Technieken Antwerpen demande l'annulation de la décision d'adjuger à la SPRL Immoneuf le marché concernant la rénovation de façade d'habitations situées rue du Vautour à Bruxelles et de la décision tenant la soumission de la partie requérante pour irrégulière;

Vu l'arrêt n/ 74.295 du 6 juin 1998 rejetant la demande de suspension de l'exécution des décisions attaquées;

Vu la demande de poursuite de la procédure du 17 juillet 1998, introduite par la partie requérante;

Vu la demande en intervention de la SPRL Immoneuf;

Vu l'ordonnance du 28 mai 1999 rejetant l'intervention de la SPRL Immoneuf;

Vu les mémoires en réponse et en réplique;

Vu le rapport de M. J. Stevens, premier auditeur;

Vu l'ordonnance du 9 octobre 2001 ordonnant le dépôt au greffe du rapport et du dossier;

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

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2003 fixant l'affaire à l'audience du 14 octobre 2003;

Entendu M. D. Verbiest, président de chambre, en son rapport;

Entendu, en leurs observations, Me A. Geens, avocat, loco Me K. Laureyssens, avocat, qui comparaît pour la partie requérante, et Me V. Petitat, avocat, loco Me K. Ronse, avocat, qui comparaît pour la partie défenderesse;

Entendu M. J. Stevens, premier auditeur, en son avis;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que le rapport de l'auditorat soulève d'office que la partie défenderesse ne peut pas être regardée comme une autorité administrative visée à l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, précitées, dès lors que "dans la règle applicable, on n'aperçoit aucune disposition énonçant que la partie défenderesse, une société de droit privé, peut prendre des décisions obligatoires à l'égard des tiers, ce qui, selon la Cour de cassation, est le critère décisif pour

déterminer si une société de droit privé perd son caractère de droit privé et devient une autorité administrative";

Considérant que conformément à l'article 14, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, celui-ci ne peut connaître que de recours en annulation formés contre les actes et règlements des diverses autorités administratives, ainsi que contre les actes administratifs d'assemblées législatives ou de leurs organes, en ce compris les médiateurs institués auprès de ces assemblées, de la Cour des comptes et de la Cour d'arbitrage ainsi que des organes du pouvoir judiciaire et du Conseil supérieur de la Justice relatifs aux marchés publics et aux membres de leur personnel;

Considérant que, comme la Cour de cassation l'a jugé dans son arrêt du 14 février 1997 (n/ C.96.0211), "les institutions créées ou agréées par les pouvoirs publics fédéraux, les pouvoirs publics des communautés et régions, des provinces ou des communes, qui sont chargées d'un service public et ne font pas partie du pouvoir judiciaire ou législatif, constituent en principe des autorités administratives, dans la mesure où leur fonctionnement est déterminé et contrôlé par les pouvoirs publics et qu'ils peuvent prendre des décisions obligatoires à l'égard de tiers", mais que l'attribution à une société anonyme d'une "mission d'intérêt général", même si cette dernière a été créée par une autorité administrative et même si elle est soumise à un contrôle important de la part des pouvoirs publics, ne lui fait pas perdre son caractère de droit privé lorsqu'elle ne peut prendre des décisions obligatoires à l'égard de tiers;

Considérant que conformément à l'article 2, 3, de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du [Code du logement] pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, - ci-après "l'ordonnance" -, on entend par "société immobilière de service public" "toute personne morale ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales" et "dont la Région est actionnaire"; qu'il n'est pas contesté que la partie défenderesse est une telle société immobilière; qu'en vertu de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, 3., de l'ordonnance, la Société du Logement de la Région bruxelloise, un organisme de catégorie B selon la loi du 16 mars relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, exerce le "contrôle et la tutelle administrative" sur les sociétés immobilières précitées et, par conséquent, sur la partie défenderesse; qu'à cet égard, les termes "tutelle administrative" ne sont pas erronément choisis; qu'à titre d'exemple, l'article 28 de

l'ordonnance dispose que le délégué social peut introduire auprès de la Société du Logement de la Région bruxelloise un recours suspensif contre une décision de la société immobilière de service public contraire à l'intérêt général et peut proposer une décision motivée que cette société peut adopter; que selon l'article 12 de l'ordonnance, les sociétés immobilières de service public prennent la forme de sociétés anonymes ou de sociétés coopératives, comme la partie défenderesse en l'espèce; que l'article 13 de l'ordonnance prévoit que la Région, les communes et les centres publics d'aide sociale souscrivent éventuellement une majorité des parts; qu'en outre, selon l'article 16 de l'ordonnance, les sociétés immobilières de service public ne peuvent, sans l'autorisation de la Société du Logement de la Région bruxelloise, emprunter auprès de tiers, hypothéquer leurs biens ou conclure toute autre opération de nature à obérer leur situation financière; qu'enfin, conformément à l'article 32, § 2, de l'ordonnance, le Gouvernement peut décider de la fusion d'une société immobilière ou de son absorption par la Société du Logement de la Région bruxelloise; qu'en conséquence, il résulte de ce qui précède qu'il est établi à suffisance que la partie défenderesse n'est certainement pas sans lien organique avec l'autorité et est soumise à une tutelle importante de la part des pouvoirs publics, même si par l'effet de l'ordonnance, elle a nécessairement pris la forme d'une personne morale de droit privé;

Considérant qu'en outre, le logement social, qui constitue l'objet social de la partie défenderesse, est une mission d'intérêt général; qu'au demeurant, le Conseil d'État en a déjà jugé ainsi, notamment dans les arrêts Elewaut Gebroeders, n/ 5707 du 18 juin 1957, Rhodius-Deville, n/ 6331 du 6 juin 1958, Aannemingen Janssen, n/ 43.011 du 18 mai 1993 et Damoiseau, n/ 85.245 du 9 février 2000; que la jurisprudence de la Cour de cassation va également dans ce sens (arrêts Het Brabants Tehuis du 22 octobre 1970, Ordre des Architectes du 5 avril 1973 et Le Foyer Saint-Ghislanois du 10 février 1983);

Considérant que pour déterminer si la partie défenderesse peut prendre des décisions liant des tiers, il convient enfin d'examiner les compétences que l'autorité lui confère directement et expressément dans le cadre de l'accomplissement de sa mission d'intérêt général; que contrairement aux sociétés visées dans l'arrêt précité du 14 février 1997 de la Cour de cassation, il s'avère qu'à l'époque de la décision attaquée, l'autorité a conféré pareille compétence aux sociétés immobilières de service public, telles que la partie défenderesse; qu'en effet, selon

l'article 10 de l'ordonnance précitée, les sociétés immobilières de service public pouvaient être autorisées par arrêté du Gouvernement, en vue de la réalisation de leur objet, à procéder elles-mêmes à l'expropriation pour cause d'utilité publique d'immeubles, pour laquelle, en vertu de l'article 18, § 3, 1., elles recevaient dans certains cas des subsides de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant, par conséquent, qu'il convient de conclure de ce qui précède que la partie défenderesse, à l'époque où elle a pris les décisions attaquées, devait être considérée comme une autorité administrative, visée à l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dont les décisions unilatérales prises dans le cadre de la mission d'intérêt général précitée, comme les décisions attaquées, peuvent faire l'objet d'un recours en annulation recevable devant le Conseil d'État; qu'en conséquence, le Conseil d'État peut connaître de la demande d'annulation de ces décisions,

## **D É C I D E :**

### **Article 1er.**

Les débats sont rouverts.

### **Article 2.**

Le membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général est chargé d'un complément d'instruction.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique, le six mai 2000 quatre, par la XII<sup>e</sup> chambre, composée de :

|     |                     |                       |
|-----|---------------------|-----------------------|
| MM. | D. VERBIEST,        | président de chambre, |
|     | J. LUST,            | conseiller d'État,    |
|     | G. VAN HAEGENDOREN, | conseiller d'État,    |
| Mme | S. DOMS,            | greffier.             |

**Le greffier,**

**S. DOMS**

**Le président,**

**D. VERBIEST**

TRADUCTION ÉTABLIE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 63,  
ALINÉA 1er, DES LOIS SUR LE CONSEIL D'ÉTAT  
COORDONNÉES LE 12 JANVIER 1973.